

**STUDIO TECNICO Ing. Claudio ROMANI**

via M. Formisano, 5 – Bracciano (RM)

via di Valle Lupara, 3 – Roma (RM)

claudio.romani@pec.ording.roma.it

romani.ingegnere@gmail.com

cell. 347/4645660

---



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA (RM)

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N°4/2022

NORI NADIA SNC DI NORI NADIA

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA BARZELLOTTI

CURATORE DOTT. GIOVANNI LEVA

CTU ING. CLAUDIO ROMANI

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

## **STUDIO TECNICO Ing. Claudio ROMANI**

via M. Formisano, 5 – Bracciano (RM)

via di Valle Lupara, 3 – Roma (RM)

claudio.romani@pec.ording.roma.it

romani.ingegnere@gmail.com

cell. 347/4645660

---

Il sottoscritto Ing. Claudio ROMANI, è stato incaricato dal Curatore Dr. Giovanni LEVA per la valutazione del più probabile valore di mercato della porzione del capannone industriale sito in via degli Scaloni s.n.c. Manziana (RM), di fianco alla Termoidraulica CIANI.

Per eseguire l'incarico conferitogli, il sottoscritto, ha reperito la documentazione progettuale (urbanistico-edilizia) mediante accesso agli atti all'Ufficio tecnico del comune di appartenenza, e ha reperito la documentazione catastale.

Il sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi è stato eseguito in data 27 Giugno 2023.

### **1. Ubicazione**

L'immobile è situato nel comune di Manziana (RM), nella zona artigianale, con attuale accesso in via degli Scaloni s.n.c. Manziana (RM), di fianco alla Termoidraulica CIANI.

*Vedi stralcio cartografico e foto satellitare (all. 1 e 2)*

### **2. Titoli di costruzione**

Il corpo di fabbrica è stato edificato e realizzato secondo i seguenti titoli autorizzativi:

- a) P.D.C n. 47 del 24 Settembre 2003;
- b) Rinnovo del P.D.C. co D.I.A. prot. 14827 del 30 Luglio 2008;
- c) Frazionamento con P.D.C. del 26 Novembre 2011
- d) Attestato di Agibilità con prot. 9285 del 15 Maggio 2012

*Vedi stralci dei titoli autorizzativi reperiti (all. 3-6)*

### **3. Situazione catastale**

Il fabbricato risulta regolarmente censito nella banca dati del Catasto Fabbricati al Foglio 7 Particella 1717 sub 505 categoria C2 Classe 5 superficie catastale di 349 m<sup>2</sup>.

L'immobile è catastalmente intestato alla SA.SA. immobiliare s.r.l.

**STUDIO TECNICO Ing. Claudio ROMANI**

via M. Formisano, 5 – Bracciano (RM)

via di Valle Lupara, 3 – Roma (RM)

claudio.romani@pec.ording.roma.it

romani.ingegnere@gmail.com

cell. 347/4645660

---

*Vedi visure (all. 7 - 9)*

**4. Destinazione urbanistica**

Il fabbricato ricade nell'area periferica del Comune di Manziana; per tipologia di costruzione e per titolo autorizzativo risponde alla destinazione di deposito.

**5. Descrizione del bene**

Il lotto è completamente urbanizzato e quindi dotato di tutti i servizi come acqua, fognature, strade, linee telefoniche.

Alla porzione del capannone si accede da un cancello carrabile posto su via degli Scaloni da cui, attraverso una rampa scoperta, si arriva al piazzale antistante l'entrata; il piazzale è posto a una quota inferiore rispetto a quella stradale.

Il perimetro, dal punto di entrata sino alla fine della rampa, risulta recintato; diversamente, invece, per il piazzale antistante l'accesso che non possiede una separazione dal terreno adiacente; la proprietà ha utilizzato questo terreno per il deposito dei materiali edili della propria attività di vendita.

L'immobile è di forma regolare, realizzato con struttura in cemento armato prefabbricato. All'interno sono presenti due locali uffici (*realizzati senza presentazione della dovuta istanza edilizia*) con tramezzature in cartongesso e i relativi servizi igienici. La superficie complessiva è pari a circa 320 m<sup>2</sup> interni oltre la corte esterna esclusiva la quale non è dotata di recinzione nella parte antistante l'entrata.

Lo stato manutentivo dell'immobile è buono ad esclusione dei servizi igienici che si presentano in condizioni tali da necessitare una manutenzione.

*(all. 10-12)*

**STUDIO TECNICO Ing. Claudio ROMANI**

via M. Formisano, 5 – Bracciano (RM)  
via di Valle Lupara, 3 – Roma (RM)  
claudio.romani@pec.ording.roma.it  
romani.ingegnere@gmail.com  
cell. 347/4645660

---

**6. Impiantistica presente**

Impianto elettrico: è presente un impianto elettrico per illuminazione ordinaria e forza motrice. Non è disponibile la dichiarazione di conformità di quanto realizzato;

Impianto idrico: è presente un impianto adduzione acqua per i servizi igienici. Non è disponibile la dichiarazione di conformità di quanto realizzato;

Impianto telefonico: non verificato.

**7. Difformità edilizie**

Confrontando la documentazione progettuale e lo stato di fatto sono emerse due difformità edilizie sanabili:

- difformità interna rappresentata da una diversa distribuzione dei locali ufficio e dei servizi. Tale difformità è sanabile con una C.I.L.A in sanatoria.
- difformità sulla parete perimetrale posta lungo la rampa di accesso consistente nell'assenza di una finestra prevista nel progetto iniziale. Tale difformità è sanabile con una S.C.I.A. in sanatoria;
- assenza di una parte di recinzione sul fronte di accesso al capannone. Tale difformità è sanabile con una C.I.L.A in sanatoria.

*(all. 13-14-15)*



## STUDIO TECNICO Ing. Claudio ROMANI

via M. Formisano, 5 – Bracciano (RM)

via di Valle Lupara, 3 – Roma (RM)

claudio.romani@pec.ording.roma.it

romani.ingegnere@gmail.com

cell. 347/4645660

---

### 8. Determinazione del valore del bene

#### a. Valore macro decurtazioni

In caso di **Sanatoria** globale delle difformità interne, della finestra in facciata e della recinzione esterna, è possibile presentare un'unica pratica edilizia (S.C.I.A.) per la quale si stimano i seguenti costi:

€ 150,00 diritti di istruttoria comunali e catastali

€ 1.000,00 sanzioni amministrative comunali

€ 1.500,00 onorario professionale

Totale € 2.650,00

Realizzazione di semplice **recinzione** con rete metallica fronte accesso capannone con h recinzione pari a 2,00 m

€ 60,00 \* 25,00 m = € 1.500,00 (opere compiute prezzario DEI 2° sem. 2022)

Il totale delle decurtazioni (sanatoria + recinzione) è pari a € 4.150,00.

#### b. Valutazione dell'immobile

Nella valutazione in oggetto, per l'individuazione del valore di mercato del bene, il sottoscritto ha utilizzato il metodo del confronto, analizzando cioè i valori che il mercato attuale è disposto a riconoscere a beni simili a quelli al contorno. Dalle ricerche effettuate sono emersi i seguenti dati:

- nel mercato compravenduto di zona è stato trovato un bene similare, seppur di metratura sostanzialmente minore, venduto a un prezzo di 531,00 €/m<sup>2</sup>;
- nei listini della borsa immobiliare di zona sono stati riscontrati i seguenti valori
  - min 219,00 €/m<sup>2</sup>;
  - med 348,00 €/m<sup>2</sup>;
  - max 489,00 €/m<sup>2</sup>.

**STUDIO TECNICO Ing. Claudio ROMANI**

via M. Formisano, 5 – Bracciano (RM)  
via di Valle Lupara, 3 – Roma (RM)  
claudio.romani@pec.ording.roma.it  
romani.ingegnere@gmail.com  
cell. 347/4645660

---

Tenuto conto dei valori economici trovati, dello stato attuale del fabbricato dotato corte esclusiva, dell'impiantistica presente e delle manutenzioni da effettuare, si ritiene idoneo utilizzare il valore pari a 510 €/m<sup>2</sup> (*valore mediato tra il valore max e il valore di mercato del venduto simile*) detratti delle spese (*professionali e sanzioni*) per sanare le difformità edilizie e detratto il costo della recinzione da installare sul confine fronte entrata del capannone.

Pertanto:

Superficie 349 m<sup>2</sup> \* 510 €/m<sup>2</sup> = € 177.990/00

Decurtato dell'importo 4.150/00

Per quanto sopra indicato, è possibile asserire che il valore di mercato dell'immobile è pari a € 173.840/00

Manziana (RM) 01/07/2023

Il Tecnico incaricato



ROMANI  
CLAUDIO  
Ordine degli  
Ingegneri della  
Provincia di  
Roma  
Ingegnere  
05.07.2023  
17:23:46  
GMT+01:00