

TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI



Giudice Dott.ssa Beatrice RUPERTO

**Fallimento n.26/2018**  
Ditta Individuale Maria D'Offizi



**Relazione di Stima degli immobili siti in**

**GUIDONIA MOTENCELIO (RM), Via Massimo D'Azeglio n. 2**

**Aggiornamento del 18/04/2024 a seguito incarico del 16/03/2024**

Palestrina, li 18/04/2024

l'Esperto Stimatore  
*Ing. Giampiero Ceci*



Il sottoscritto Ing. Giampiero Ceci, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri di Roma al n. 19764 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, su incarico ricevuto nell'ambito della procedura di Fallimento n.26/2018 - Ditta Individuale Maria D'Offizi (e segnatamente in relazione alla proposta di concordato fallimentare ai sensi dell'art. 124 e ss. L.F. presentata in data 21.12.2018 da Ristorazione Totarello S.r.l., unitamente ai soci Pietro e Marco Betti, ai fini dell'acquisizione dell'attivo fallimentare della Ditta Individuale Maria D'Offizi) per la verifica della regolarità urbanistica, accertamenti, visure ipocatastali aggiornate, rilievo fotografico e stima delle proprietà immobiliari indicate nella medesima proposta di Concordato Fallimentare.

### **PREMESSA**

Gli immobili oggetto della procedura in argomento sono costituiti complessivamente da n.9 unità immobiliari sostanzialmente riconducibili a 2 compendi distinti, l'uno ricadente all'interno del territorio del Comune di Tivoli ricadenti l'altro nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio seppur distanti tra loro soltanto 100 m circa.

**La presente Relazione tecnica in aggiornamento riguarda i soli beni immobili ricadenti in Guidonia Montecelio la cui titolarità permane al Fallimento solo nella quota di proprietà di 4/6; al fine di facilitare la vendita degli immobili i n. 2 titolari delle rimanenti quote, pari ad 1/6 ciascuno, hanno sottoscritto la Procura alla vendita repertorio 5792 del 24/01/2024 alla presenza del Notaio Vincenzo Papi. Con tale procure è stato designato quale Procuratore speciale e rappresentante, il Curatore fallimentare del presente Fallimento 26/2018, Dott.Fabrizio Mancini.**

Allo stato attuale, quindi, gli immobili situati in Guidonia Montecelio possono essere venduti per l'intero della proprietà pari a 1/1.

A tal fine in data 16/03/2024 è stato assegnato al sottoscritto l'incarico di aggiornamento della Relazione tecnica estimativa già in atti: pertanto effettuati nuovi sopralluoghi, rinnovate le ispezioni ipotecarie e le visure catastali ed esaminata la documentazione in atti, si rilascia la presente Perizia in aggiornamento dei correnti valori immobiliari limitatamente agli immobili situati in Guidonia Montecelio.

## IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono situati nel Comune di Guidonia Montecelio, località Villanova, in Via Massimo D'Azeglio n.2, piano 3, interni 9 e 10 ed identificati nel Catasto fabbricati del medesimo Comune come segue:

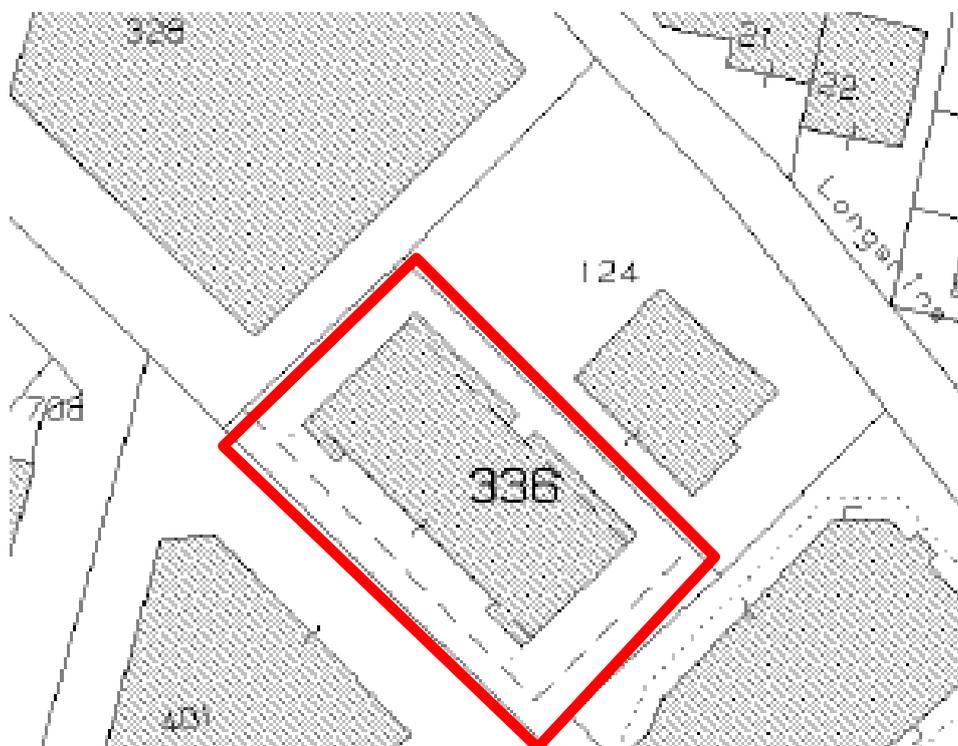
COMUNE	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS. CATAST.	SUPERF. CATAST.	PIANO	INT.	TIPO
GUIDONIA M.C.	LEF	26	336	502	A/3	2	5,5	120	3	10	APPARTAMENTO
GUIDONIA M.C.	LEF	26	336	504	A/3	2	5,5	115	3	9	APPARTAMENTO



Vista del fabbricato, in cui si collocano gli appartamenti, da Via Massimo D'Azeglio



Foto satellitare del fabbricato di Guidonia Montecelio



Stralcio di mappa catastale

**N.B. Il fabbricato risulta allo stato attuale correttamente inserito in mappa catastale contrariamente a quanto evidenziato al rilascio della precedente relazione tecnica**

Le suddette unità immobiliari risultano entrambe individuate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio con i seguenti intestatari:

1. BETTI MARCO, nato a ROMA (RM) il 26/07/1968, BTTMRC68L26H501P, Proprieta' 1/6
2. BETTI PIETRO, nato a ROMA (RM) il 29/06/1960, BTPPTR60H29H501Y, Proprieta' 1/6
3. D'OFFIZI MARIA, nata a TIVOLI (RM) il 06/09/1935, DFFMRA35P46L182Z, Proprieta' 4/6

[Estratto di mappa - Elaborato planimetrico - Visure storiche per immobile aggiornate – Allegato catastali]

### PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti secondo lo schema che segue:

		ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 05/12/1966	<b>Favore:</b> Betti Umberto, D'Offizi Maria  <b>Contro:</b> De Marco Marino, De Propriis Ermenegildo	FerdinandiAntonio / Lorenzo Celli	13/12/1966	1402	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria Roma 2	20/12/1966	100785	65555
		D'Offizi Maria e Betti Umberto acquistano il diritto di proprietà di: 1) Lotto di terreno seminativo in Guidonia Montecelio di mq 520 di cui mq 420 utili e mq 100 da adibirsi a strada, identificato alla partita 1035, F.26, Part. 14/b 2) Lotto di terreno seminativo in Guidonia Montecelio di mq 615 di cui mq 413 utili e mq 202 da adibirsi a strada, identificato alla partita 1035, F.26, Part. 14/c			
Dal 28/05/1969	<b>Favore:</b> Falessi Giuseppe, Brocco Franco  <b>Contro:</b> Betti Umberto, D'Offizi Maria	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Lorenzo Celli	28/05/1969	16639	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria Roma 2	12/06/1969	36619			
D'Offizi Maria e Betti Umberto, a seguito dell'ottenimento a loro nome del permesso di costruire sui due lotti acquistati nel 1966 con variante prog. 1429/1968, prot.180, vendono ai Sig.ri Falessi Giuseppe e Brocco Franco le seguenti porzioni immobiliari: 1) Lotto di mq 520 di cui mq 420 utili e mq 100 da adibirsi a strada, F. 26, Part. 336, Comune di Guidonia Montecelio. 2) Lotto di mq 615 di cui mq 413 utili e mq 202 da adibirsi a strada, F. 26, Part. 337, Comune di Guidonia Montecelio.  ad eccezione dell'area corrispondente a 3 appartamenti al piano terzo inizialmente identificati dagli interni 12, 13, 14 e successivamente variati agli interni 9, 10, 11 che i Sig.ri Falessi Giuseppe e Brocco Franco avrebbero costruito a loro spese. La consegna degli appartamenti, identificati come sotto, è avvenuta il 01/01/1971.  Diritto di <b>proprietà</b> di: <ul style="list-style-type: none"><li>• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2 (Guidonia Montecelio), F. 26, Part. 336, Sub. 503</li><li>• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2 (Guidonia Montecelio), F. 26, Part. 336, Sub. 504</li><li>• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2 (Guidonia Montecelio), F. 26, Part. 336, Sub. 502</li></ul> Gli estremi dell'atto di compravendita del 28/05/1969 sono stati estrapolati dalla "Scrittura privata con sottoscrizione autenticata" del 20/03/2007 a rogito notaio Feroli Giuseppe, rep. 31902 trascritto in Roma2 il 04/04/2007, reg.gen. 27845, reg.part. 13482.					

Dal 21/02/2007	<b>Favore:</b> D'Offizi Maria, Betti Pietro, Betti Marco  <b>Contro:</b> Betti Umberto	<b>ATTO PER CAUSA DI MORTE – DENUNCIATA SUCCESSIONE DI BETTI UMBERTO</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Ufficio Registro	21/02/2007	31/479	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria Roma 2	28/08/2007	67729	34202		
A D'Offizi Maria, Betti Pietro, Betti Marco sono assegnate <b>ciascuno, oltre le eventuali quote già in possesso:</b>					
a) Quota di 1/6 del diritto di <b>proprietà</b> di:					
• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2,Guidonia Montecelio, F.26, Part. 336, Sub. 503					
• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2,Guidonia Montecelio, F.26, Part. 336, Sub. 504 Oltre a maggior consistenza					
b) Quota di 1/6 del diritto di <b>nuda proprietà</b> di:					
• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2,Guidonia Montecelio, F.26, Part. 336, Sub. 502					
Dal 20/03/2007	<b>Favore:</b> D'Offizi Maria, Betti Pietro, Betti Marco  <b>Contro:</b> Betti Umberto	<b>SCRITTURA PRIVATA – ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Feroli Giuseppe	20/03/2007	31902	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria Roma 2	11/12/2007	92634	47490		
A D'Offizi Maria, Betti Pietro, Betti Marco sono assegnate <b>ciascuno, oltre le eventuali quote già in possesso:</b>					
a) Quota di 1/6 del diritto di <b>proprietà</b> di:					
• Abitazione in Via M. D'Azeglio 2,Guidonia Montecelio, F.26, Part. 336, Sub. 502					

Per quanto riguarda le unità immobiliari in oggetto:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di presentazione del concordato fallimentare;
- I beni dei Sig.ri Betti Pietro e Marco sono personali (in quanto derivanti in parte da successione paterna ed in parte da donazione materna), malgrado gli stessi germani, alla data degli atti di provenienza fossero in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi <sup>1</sup>
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- In data 24/01/2024 è stata sottoscritta la Procura alla vendita repertorio 5792 alla presenza del Notaio Vincenzo Papi con la quale i sig.ri Betti Pietro e Betti Marco hanno nominato e costituito loro Procuratore speciale e rappresentante il Curatore fallimentare del presente Fallimento 26/2018 Dott.Fabrizio Mancini per la vendita degli immobili in Guidonia Montecelio per la quota ad essi spettante.

[Note relative alla Provenienza, Procura alla vendita – Allegati ]

<sup>1</sup> Dai certificati di matrimonio acquisiti emerge che il Sig. Betti Pietro è coniugato in regime di comunione dal 30/05/2018 ed il Sig. Betti Mario è coniugato dal 02/07/1994 in regime di comunione dei beni e, dal 06/02/2018, in regime di separazione.

## ESITO ISPEZIONI IPOTECARIE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 11/04/2024 emerge quanto segue:

### ABITAZIONE IN GUIDONIA MONTECELIO, F.26, PART. 336, SUB. 502

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/04/2007 - Registro Particolare 13482 Registro Generale 27845 Pubblico ufficiale FEROLI GIUSEPPE Repertorio 31902 del 20/03/2007 ATTO TRA VIVI - VENUTA AD ESISTENZA DI COSA FUTURA Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/08/2007 - Registro Particolare 34202 Registro Generale 67729 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/479 del 21/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/12/2007 - Registro Particolare 47490 Registro Generale 92634 Pubblico ufficiale FEROLI GIUSEPPE Repertorio 31902 del 20/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 13/11/2015 - Registro Particolare 7468 Registro Generale 45718 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 4948/9715 del 12/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 4337 Registro Generale 26151 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6223/9716 del 03/06/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 618 Registro Generale 4637 Pubblico ufficiale PAPI VINCENZO Repertorio 5791/3231 del 24/01/2024 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

### ABITAZIONE IN GUIDONIA MONTECELIO, F.26, PART. 336, SUB. 504

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 07/02/2000 - Registro Particolare 954 Registro Generale 4205 Pubblico ufficiale CARLO PANNONE Repertorio 7206 del 31/01/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 9957 del 21/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2016. Cancellazione totale non eseguibile. 2 - Comunicazione n. 700 del 23/01/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2016. Cancellazione totale non eseguibile. 3 - Comunicazione n. 1026 del 06/02/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/11/2016. Cancellazione totale eseguita in data 07/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/04/2007 - Registro Particolare 13482 Registro Generale 27845 Pubblico ufficiale FEROLI GIUSEPPE Repertorio 31902 del 20/03/2007 ATTO TRA VIVI - VENUTA AD ESISTENZA DI COSA FUTURA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/07/2007 - Registro Particolare 16860 Registro Generale 56586 Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 5707878 del 18/06/2007 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR 602/73 E D.LGS 46/99 Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/08/2007 - Registro Particolare 34202 Registro Generale 67729 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 31/479 del 21/02/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 11/12/2007 - Registro Particolare 47490 Registro Generale 92634 Pubblico ufficiale FEROLI GIUSEPPE Repertorio 31902 del 20/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico

6	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 13/11/2015 - Registro Particolare 7468 Registro Generale 45718 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 4948/9715 del 12/11/2015 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/06/2016 - Registro Particolare 4337 Registro Generale 26151 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 6223/9716 del 03/06/2016 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
8	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 618 Registro Generale 4637 Pubblico ufficiale PAPI VINCENZO Repertorio 5791/3231 del 24/01/2024 IPOTECA VOLONTARIA derivante da IPOTECA A GARANZIA DI DEBITO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

[\[Ispezioni ipotecarie aggiornate - Allegati\]](#)

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO E DELLE PARTI COMUNI

Contesto di zone a destinazione prettamente residenziale, a confine con il Comune di Tivoli.

Il fabbricato ha 5 piani fuori terra ed un piano interrato, realizzato con struttura in calcestruzzo armato di epoca databile ai primi anni '70. Il rivestimento esterno è stato realizzato in cortina scura, caratterizzato dalla presenza di balconi con ringhiere metalliche e serramenti con tapparelle chiare. Di sotto alcune immagini delle parti comuni.

Lo Stato manutentivo generale del fabbricato è medio.



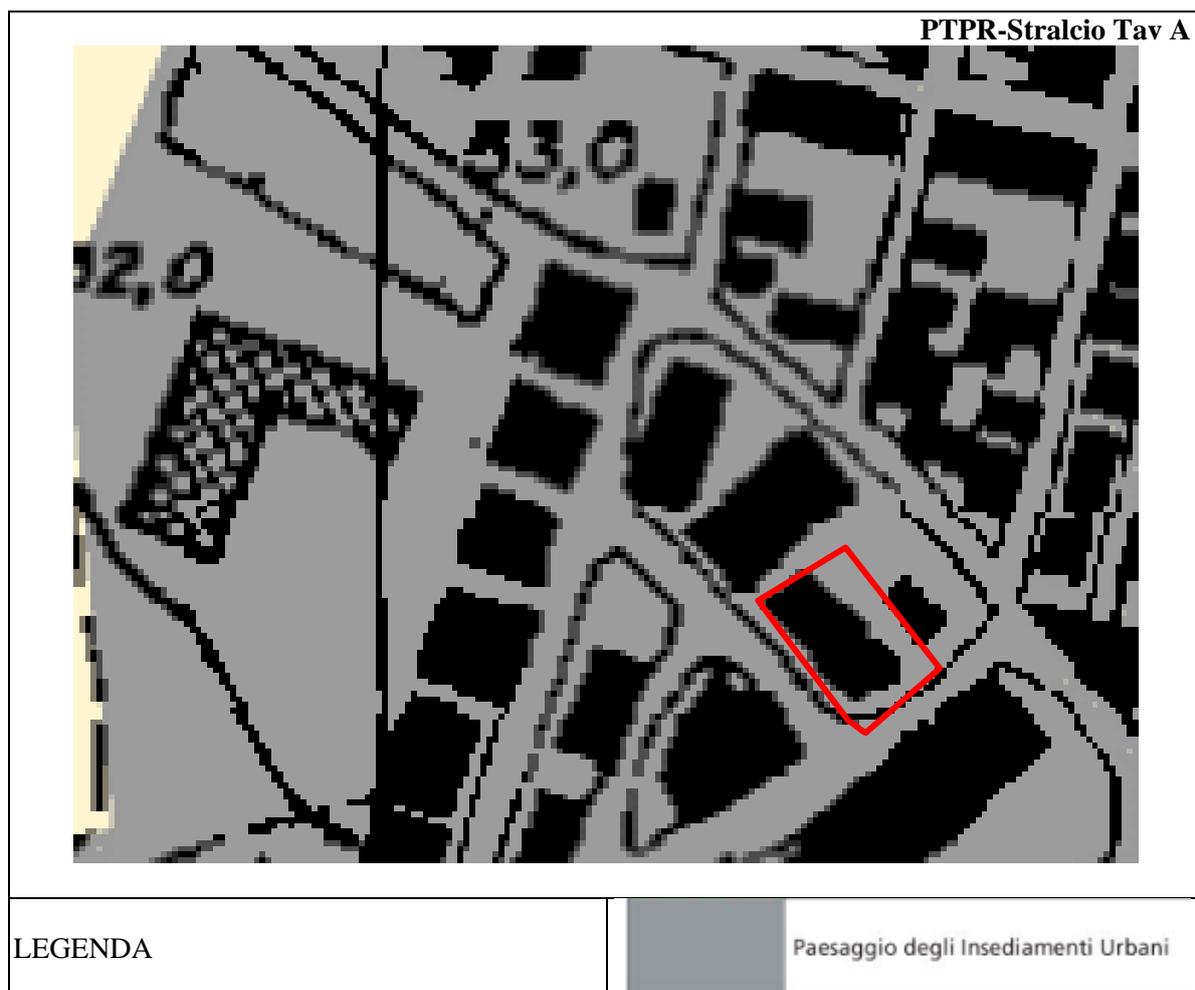
Nella banca dati catastale non è presente l'elaborato planimetrico dell'intero immobile ma quello parziale riferito al solo piano terra, viceversa sono state acquisite le planimetrie di U.I.U.

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

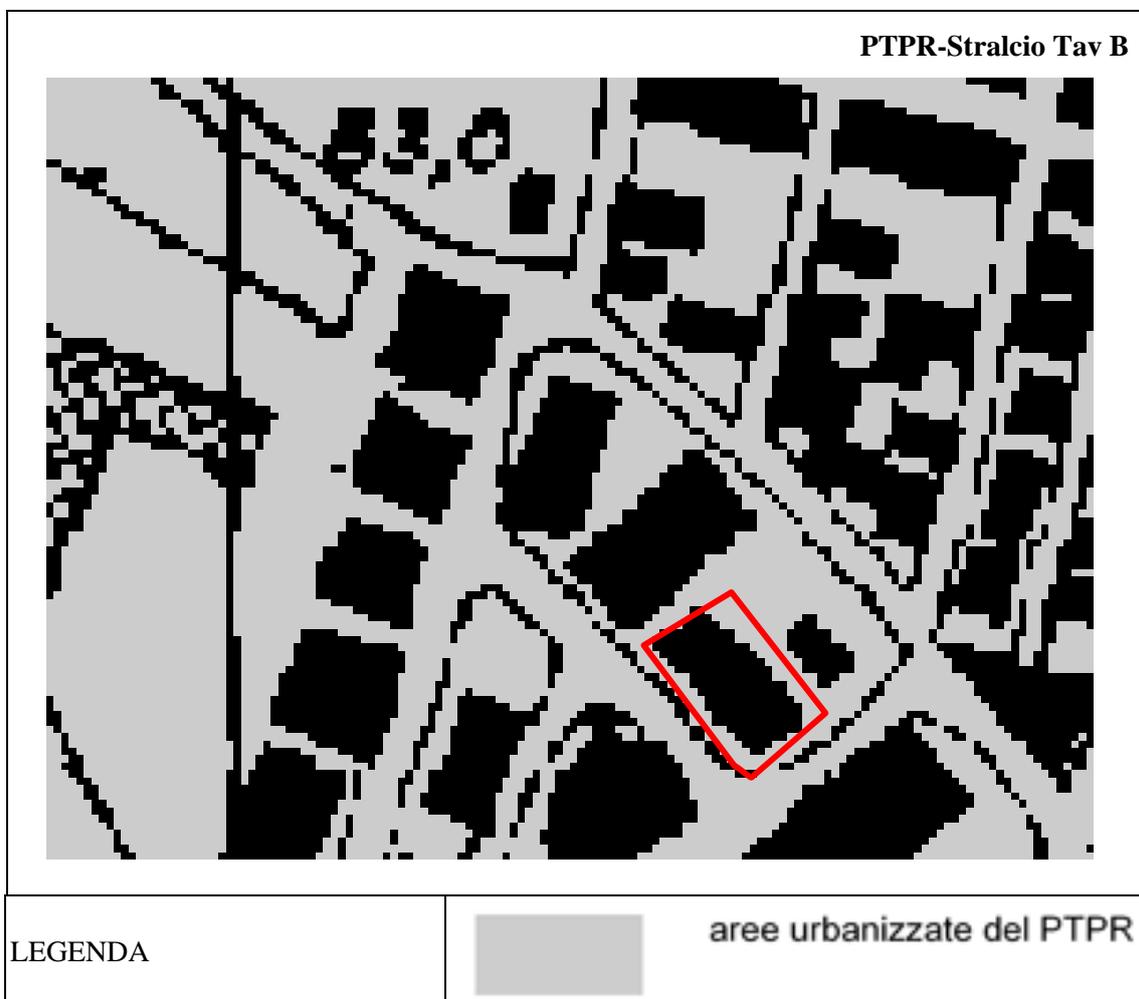
### Piano Territoriale Paesaggistico Regionale

I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, approvato con DCR 5/2021, Rettificato con DGR 228/2022 e DGR 670/2022:

• **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Sistema del **Paesaggio degli insediamenti urbani**.



• **nella Tav. B:** Beni paesaggistici - L'area riferibile alla particella 336 è totalmente ricompresa all'interno delle **Aree urbanizzate del PTPR** in cui non sono presenti vincoli.

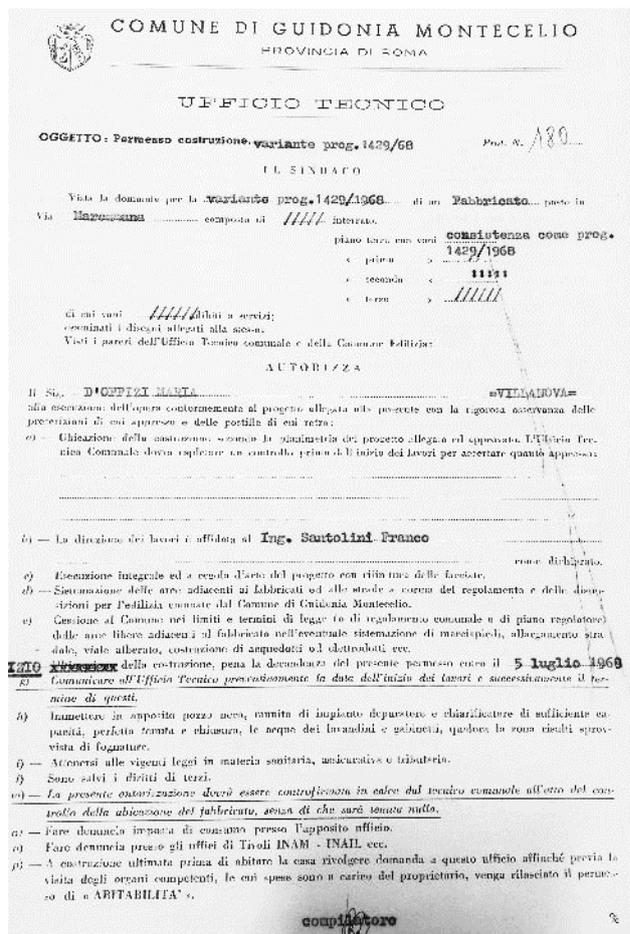
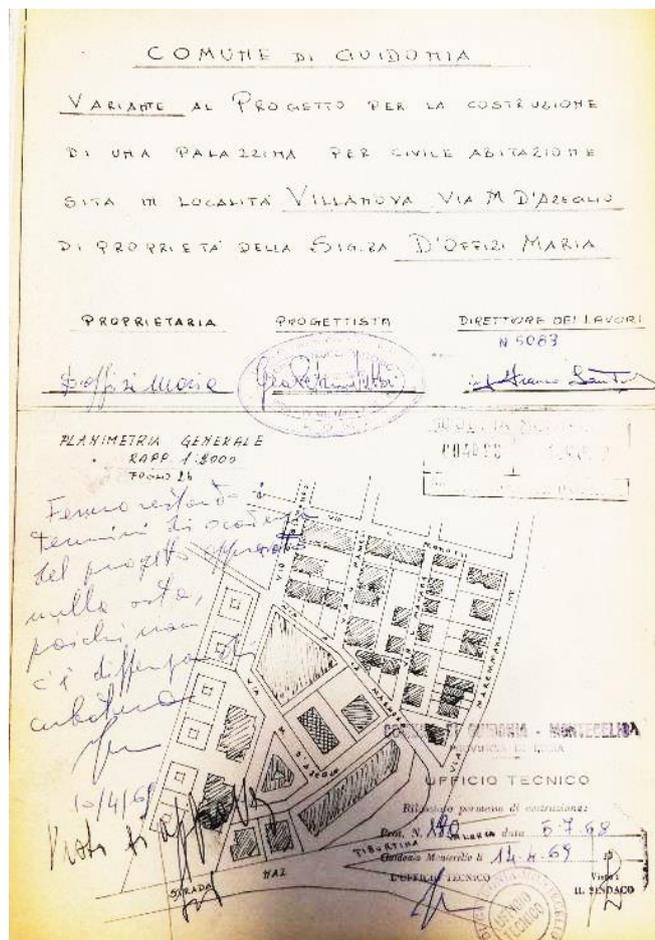


### Titoli abilitativi edilizi

Il terreno su cui è stato realizzato l'edificio giunge in proprietà alla Sig.ra Maria D'Offizi e al marito Umberto Betti attraverso un atto di compravendita contro Marino De Marco e Ermenegildo De Propriis in data 13/12/1966 con registrazione n. 1402.

La Sig.ra D'Offizi, pertanto, ottiene la Licenza edilizia 1429/68 del 31/08/1968 per la costruzione del fabbricato.

Successivamente viene approvata una Variante (alla Licenza edilizia 1429/68) con Permesso di Costruire prot. n. 180 del 14/04/1969.



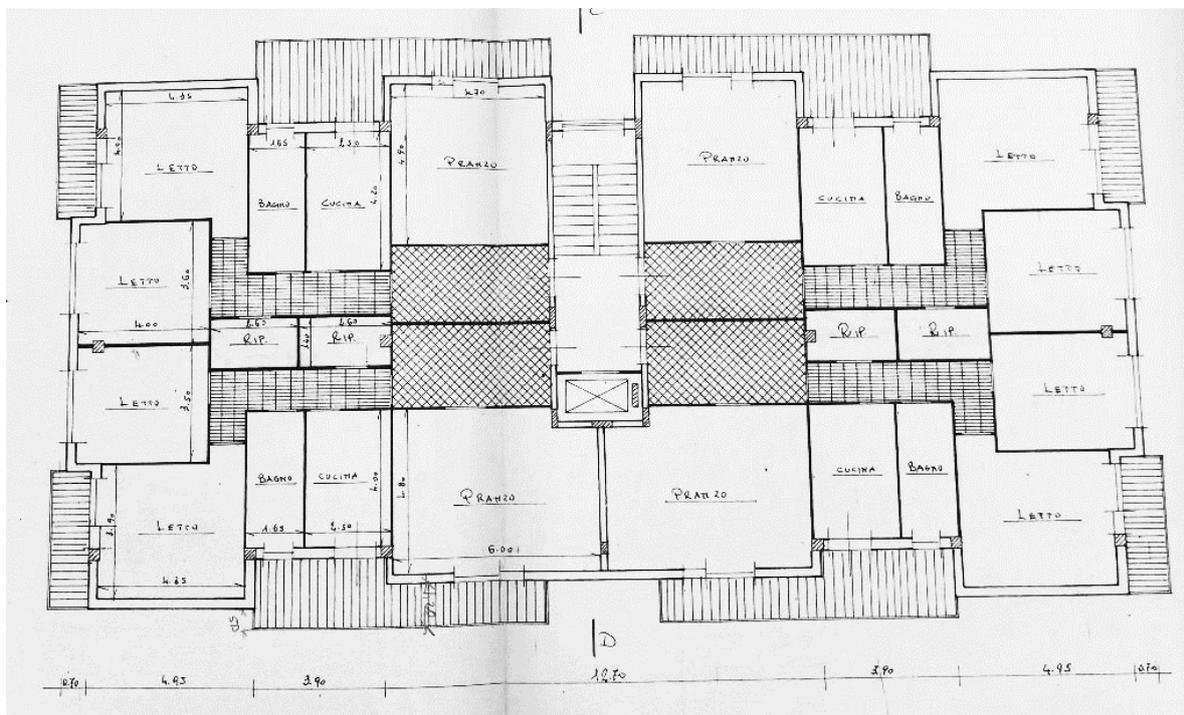


Figura 1 – Stralcio del progetto in variante prot. 180 del 14/04/1969 con planimetria del piano tipo

Il fabbricato viene poi ceduto ai signori Brocco Franco e Falessi Giuseppe ai quali viene volturata la licenza 1429/68 con Permesso Costruzione Prot.264 del 16/06/1969.

Un successivo Permesso di costruire in Variante (alla Lic. n. 180 del 1969) viene rilasciato con prot. 243 del 15/05/1970.

La struttura viene poi collaudata con prot. 79018 del 15/07/1970 ed ottiene il Permesso di abitabilità viene rilasciato il 01/12/1970.

[\[Autorizzazioni e Titoli edilizi stralcio – Allegato\]](#)

All'esito del confronto con i titoli edilizi si riscontrano alcune difformità nei prospetti del fabbricato (non perfetta corrispondenza di alcune bucatore di finestre, in copertura sbalzi aggettanti orizzontali invece che a falda inclinata; pilastri al piano terra di rinforzo delle porzioni di fabbricato a sbalzo, non previsti nel progetto architettonico).

Non è stato reperito il progetto strutturale per un confronto di conformità tuttavia il certificato di collaudo attesta la 'Rispondenza delle opere al progetto'.

La zona non è sottoposta a vincolo paesistico ai sensi del PTPR pertanto per la conformità urbanistica si può valutare la presentazione di una pratica edilizia in accertamento di conformità ex articolo 36/37 Testo unico edilizia , D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Le difformità sono comunque riferibili all'intero fabbricato e non imputabili alle sole unità immobiliari oggetto della presente relazione tecnica, pertanto le spese sarebbero da ripartirsi. Di tale circostanza si terrà conto in fase estimativa.

### **STIMA IMMOBILIARE**

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito.
- Metodo della capitalizzazione del reddito.

#### **CRITERIO DI STIMA CON METODO COMPARATIVO DIRETTO**

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

L'applicazione di punti di merito consente di apprezzare o deprezzare il valore di mercato individuato in funzione delle caratteristiche intrinseche/estrinseche possedute dall'immobile oggetto di valutazione (delineate nelle precedenti parti della relazione tecnica) rispetto a quelle dei fabbricati presi a confronto. Individuato quindi il valore unitario medio più appropriato per l'immobile oggetto di analisi si procede moltiplicando lo stesso per la superficie convenzionale per ottenere il più probabile valore di mercato.

#### **CRITERIO DI STIMA CON METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di

capitalizzazione”. Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell’OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l’Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie commerciale dell’immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l’intero anno e moltiplicato per le spese padronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

### **DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI VENDIBILI/COMMERCIALI**

Le **superfici lorde vendibili/commerciali** delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all’Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all’allegato B), che tra l’altro definisce che *"l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) ed il criterio di determinazione di tale superficie è data dalla somma:*

- a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;*
- c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*
- d) La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.”*

## ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (1° semestre 2023)-

### C47 Guidonia Montecelio:

Abitazioni di I fascia: Compravendita 1450 €/mq Locazione 4,90 €/mq mese

II fascia: Compravendita 1100 €/mq Locazione 3,50 €/mq mese



## QUOTAZIONI

Comuni della Città metropolitana di Roma Capitale **Settore Nord-Est**

### GUIDONIA M. CELIO - C47

#### COMPRAVENDITA

#### VALORI LOCATIVI

Euro/mq

Euro/mq mese



#### Superficie in ha

..... 79,06

Abitazioni - I fascia	1450	↔	4,9	↔
Abitazioni - II fascia	1100	↔	3,5	↔
Uffici	1150	↔	4	↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1150	↔	6,2	↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1050	↔	4,8	↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali	800	↔	4	↔
Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq	↔
Box e posti auto	650	↔	3,5	↔

- Valori OMI 2° semestre 2023 – Guidonia Montecelio Fascia/zona: Suburbana / VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE – Codice zona: E3 - Microzona: 5 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione Residenziale

Abitazioni di tipo economico:

Valori compravendita 1000-1500 €/mq Locazione 4,8 – 7,0 €/mq mese

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: GUIDONIA MONTECELIO

Fascia/zona: Suburbana/VILLALBA-VILLANOVA-LA BOTTE

Codice zona: E3

Microzona: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

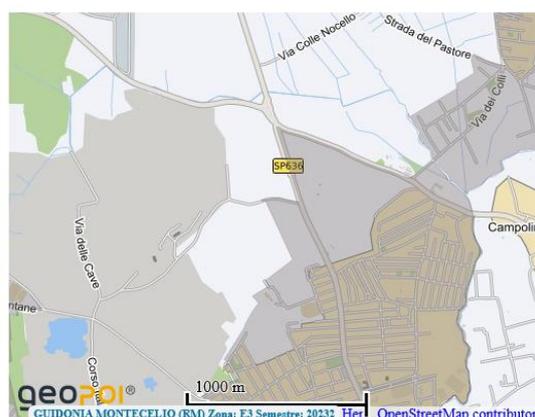
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1600	L	5,3	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1500	L	4,8	7	L
Box	Normale	650	950	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1250	1850	L	5	7	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Appartamenti in via Massimo D'Azeglio, Guidonia Montecelio



- **Offerte immobiliari** – Mercato della compravendita caratterizzato da discreta disponibilità di immobili con variabili di prezzo collegate più che altro allo stato manutentivo dove mediamente gli immobili disponibili sono tutti di recente ristrutturazione e con buona disponibilità di box auto o posto auto e cantine. Non sempre gli edifici della zona sono dotati di ascensore come invece nel caso di specie.

Valore di mercato appartamento residenziale ristrutturato e con box auto=1700-1600 €/mq

Valore di locazione appartamento residenziale=3,00-7,00 €/mq/mese

[\[Quotazioni OMI- Listino BIR - Offerte immobiliari – Allegato Quotazioni immobiliari\]](#)

### Scelta del valore immobiliare unitario degli immobili in oggetto

Dalle ricerche di cui sopra, rispetto alla precedente stima emerge un valore unitario in aumento per la locazione mentre appare in discesa per la compravendita; tenuto conto della posizione in una zona prettamente residenziale e della vicinanza alle infrastrutture viarie, della ampia metratura e ottima luminosità, dei caratteri tecnologici generali del fabbricato in argomento quali caratteri positivi, e tuttavia considerato il livello di rifiniture interne e degli impianti degli appartamenti alquanto datati in quanto riferibili all'epoca di edificazione, nonché lo stato

manutentivo degli immobili ormai in disuso, qualche si ritiene di valutare gli immobili inclusi nella procedura di fallimento attestandosi sui valori bassi comunque tra quelli medi di mercato come segue:

### **Compravendita**

Valore di mercato appartamento residenziale – Guidonia Montecelio=1300 €/mq

### **Locazione**

Valore di mercato appartamento residenziale – Guidonia Montecelio=5,00 €/mq/mese

## **DESCRIZIONE E STIMA DEI LOTTI**

Per ogni appartamento si può formare un lotto di vendita come segue:

LOTTO	COMUNE	SEZ	FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS. CATAST.	SUPERF. CATAST.	PIANO	INT.	TIPO
a	GUIDONIA M.C.	LEF	26	336	502	A/3	2	5,5	120	3	10	APPARTAMENTO
b	GUIDONIA M.C.	LEF	26	336	504	A/3	2	5,5	115	3	9	APPARTAMENTO

---

**Bene immobile a:** Appartamento sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Massimo D’Azeglio n.2, piano 3, interno 10, composto da ingresso e corridoio, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, ripostiglio e balconi;

identificato nel Catasto fabbricati del medesimo Comune **alla sezione LEF, Foglio 26, Particella 336, Sub 502**

---

**Confini:** l’appartamento al Foglio 26, Particella 336, Sub 502 int.10 confina con l’interno 9 individuato con il sub 504, con l’interno 11 individuato con il sub 503 ed il vano scala condominiale.

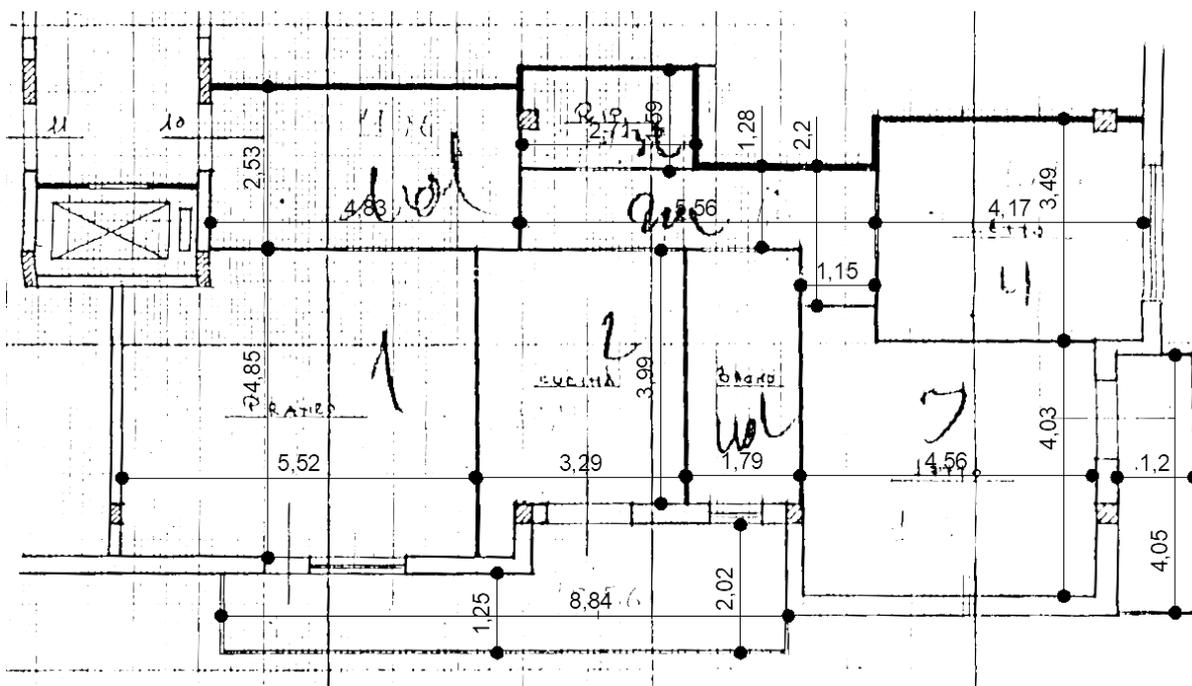
**Descrizione:** L’appartamento è situato al piano terzo ed è raggiungibile anche con ascensore. È costituito da 3 camere, cucina, bagno balcone e ripostiglio. Esposizione prevalente Est-Ovest. Presenza di un portoncino blindato, infissi in legno con vetro singolo in

cattive condizioni di manutenzione, tapparelle a cinghia. Presenza di impianto idrico ed elettrico ma è assente l'allaccio del gas nonostante l'appartamento ne sia predisposto. Portoncino in legno non blindato, infissi in legno con vetro singolo, porte interne in legno tamburato. Presenza di impianto termico con caldaia su rete a gas metano e radiatori in alluminio, impianto elettrico e citofonico. Pavimentazione in piastrelle diverse per ambiente. E' presente una piccola difformità nella distribuzione degli spazi tra il sub. 502 e 504 in merito ai ripostigli.

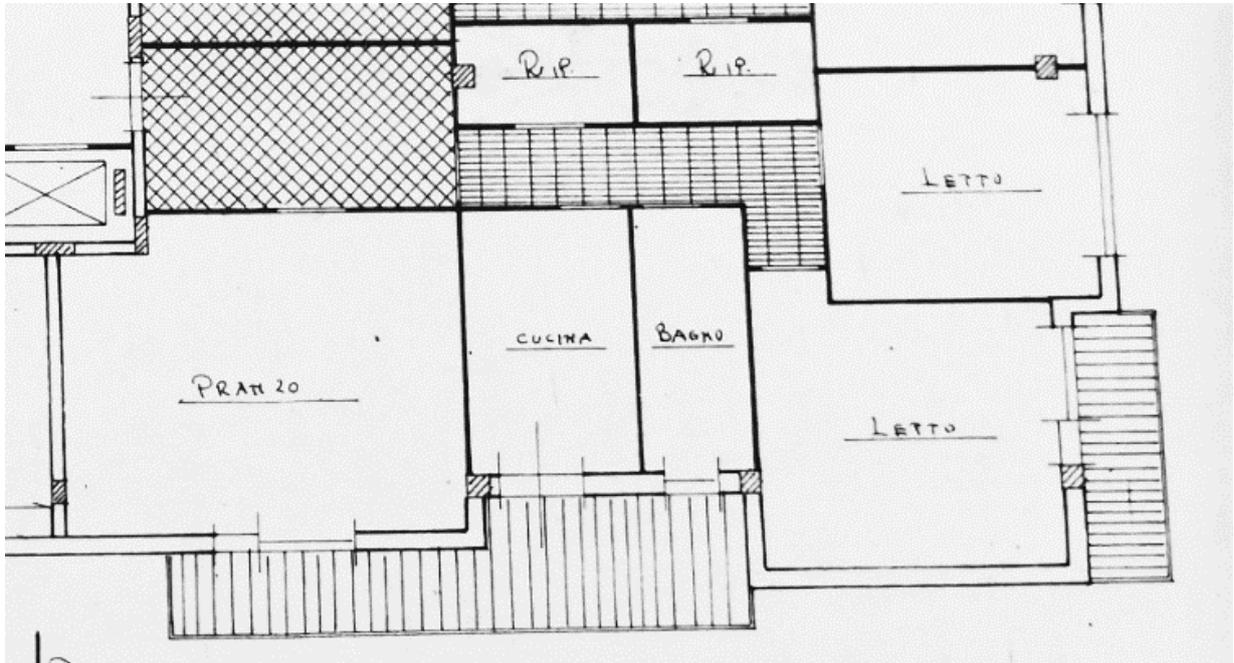
Al momento del sopralluogo del 09/04/2024 entrambe gli appartamenti sono stati trovati liberi da cose e persone.

[\[Rilievo fotografico sub 502 - Allegato\]](#)

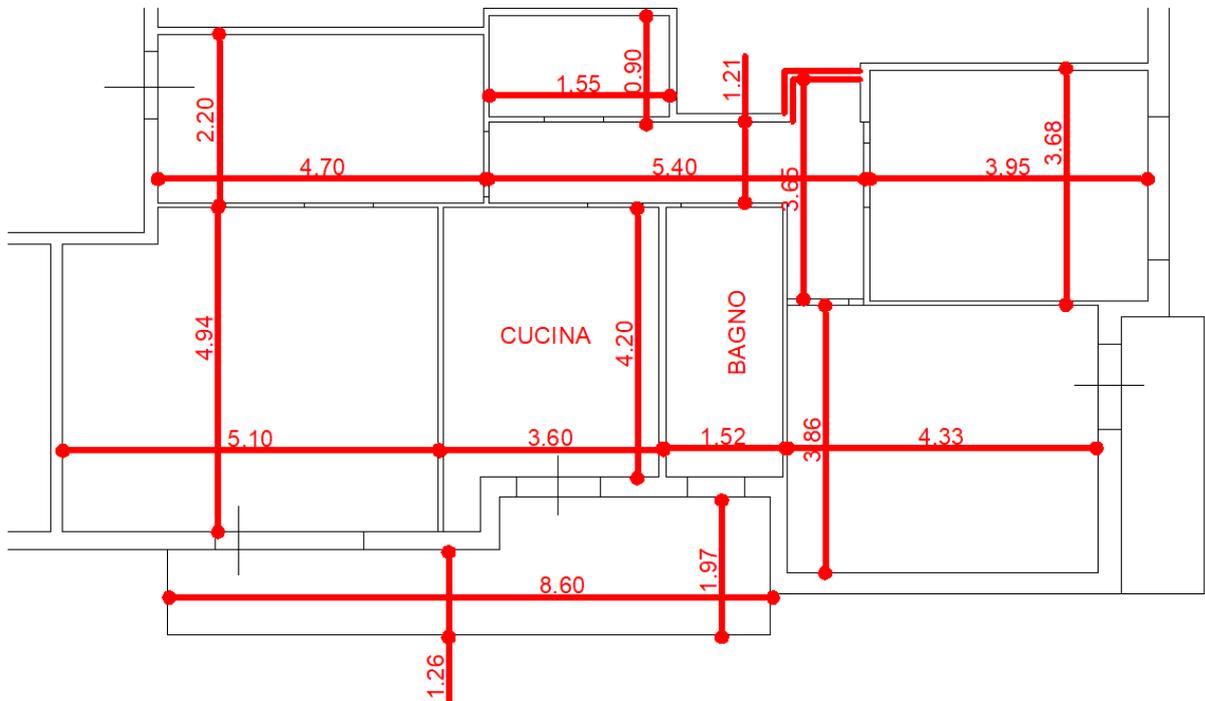
**Planimetrie reperite a confronto con lo stato attuale:**



*Planimetria di UIU presente in catasto*



Planimetria da P.d.C. prot. 180 del 14/04/1969



Planimetria da rilievo diretto

### Calcolo delle superfici lorde vendibili/commerciali:

Piano 3 - Int. 10	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA (CATAST.)	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Appartamento	98	103	1.00	103.00
Balconi/Terrazzi	19	19	0.30	5.7
<i>Superficie residenziale NETTA</i>				<i>117.00</i>
<b><i>Superficie residenziale COMMERCIALE</i></b>				<b><i>109.00</i></b>

### VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO

$$\text{Valore ordinario } V_{Oa} = 1300,00\text{€/mq} \times 109 \text{ mq} = \text{€ } 141.700,00$$

### VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Presi in considerazione i seguenti parametri:

$i$  = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali ( stimate pari al 35 % ) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato  $CM = SL * \text{valore unitario} = 109 \text{ mq} * 5,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 545,00$

$$Bf = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * \text{€ } 545,00 * (1-0.35) = \text{€ } 4.251,00$$

$$\text{Valore ordinario } V_{OCRa} = \text{€ } 4.251,00 / 0,03 = \text{€ } 141.700,00$$

I valori determinati come sopra sono perfettamente coincidenti per cui il più probabile valore dell'unità immobiliare sarà il seguente:

$$\underline{\underline{V_a = V_{Oa} + V_{OCRa} / 2 = \text{€ } 141.700,00}}$$

### RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

In ossequio alla previsione dell'art. 2922 c.c., il valore stimato dei singoli lotti deve essere adeguatamente ridotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati come segue:

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (\text{€ } 141.700,00) = \underline{\underline{\text{€ } 14.170,00}}$$

$$\text{Va ridotto} = \text{€ } 141.700,00 - \text{€ } 14.170,00 = \text{€ } 127.500,00 \text{ (arrotondato)}$$

## DETRAZIONI PER IRREGOLARITA' URBANISTICHE

A tale valore si ritiene opportuno detrarre i costi di ripristino delle variazioni interne rilevate e per la quota di eventuali pratiche di accertamento di conformità dei prospetti del fabbricato, per un importo stimato in 3.000 €.

**Valore ridotto**  $V_{a\ rid} - \text{Costi di ripristino} = € 127.500,00 - € 3.000,00 = € 124.500,00$

---

**Bene immobile b)** : Appartamento sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Massimo D'Azeglio n.2, piano 3, **interno 9**, composto da ingresso e corridoio, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, ripostiglio e balconi;

identificato nel Catasto fabbricati del medesimo Comune **alla sezione LEF, Foglio 26, Particella 336, Sub 504**

---

**Confini:** L'unità immobiliare al **Foglio 26, Particella 336, Sub 504** confina con l'interno 10 al sub 502, ed il vano scala condominiale.

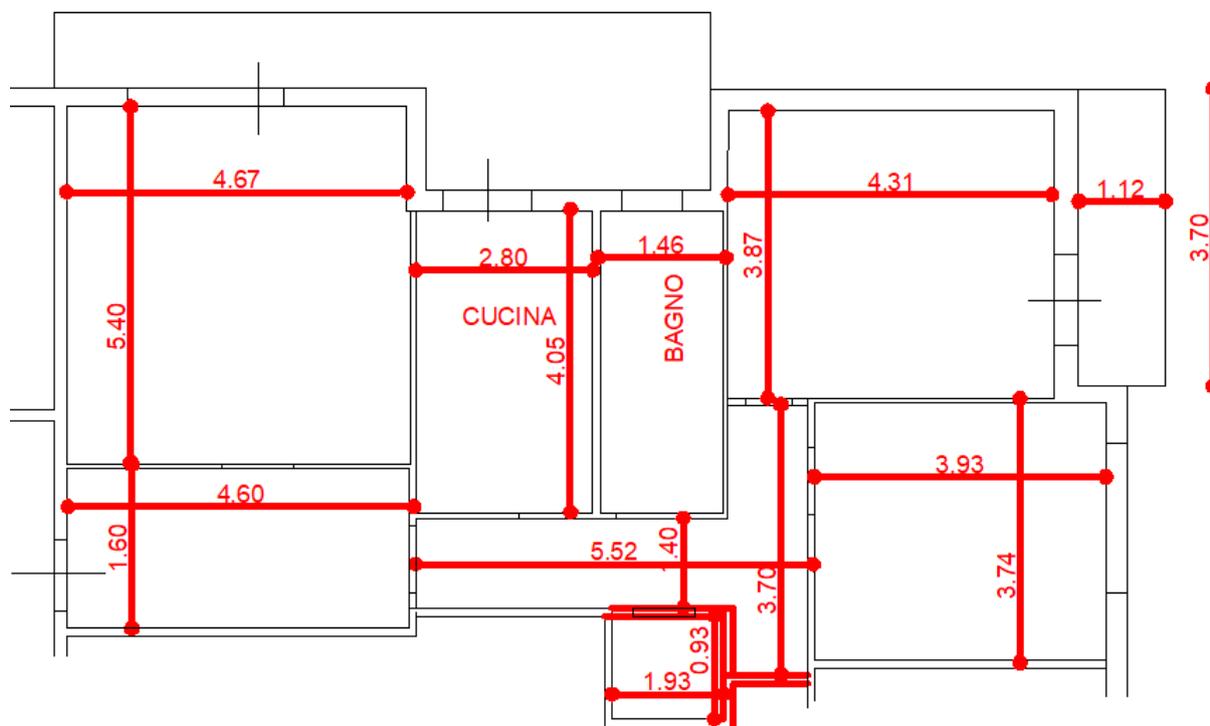
**Descrizione:** L'appartamento è situato al piano terzo, con ascensore, composto da ingresso e corridoio, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere, ripostiglio e balconi. Esposizione prevalente Nord-Est. L'accesso avviene da un portoncino in legno non blindato, infissi in legno con vetro singolo in cattive condizioni di manutenzione, tapparelle a cinghia. Portoncino in legno non blindato, infissi in legno con vetro singolo, porte interne in legno tamburato. Pavimentazione in piastrelle diversi per ambiente. Presenza di impianto idrico ed elettrico ma è assente l'allaccio del gas nonostante l'appartamento ne sia predisposto. Presenza di impianto termico con caldaia su rete a gas metano e radiatori in alluminio, impianto elettrico e citofonico. E' presente una piccola difformità nella distribuzione degli spazi tra il sub. 502 e 504 in merito ai ripostigli.

Nel corso del più recente sopralluogo si è riscontrato un intervento sulla colonna di scarico che permane da completarsi non essendo stata ripristinata la completa rifinitura.

Al momento del sopralluogo del 09/04/2024 entrambe gli appartamenti sono stati trovati liberi da cose e persone.

*[Rilievo fotografico sub 504 - Allegato]*





Planimetria da rilievo diretto

**Calcolo delle superfici lorde vendibili/commerciali:**

Piano 3 - Int. 9	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA (CATAST.)	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Appartamento	92	98	1.00	98.00
Balconi/Terrazzi	20	20	0.30	6
<i>Superficie residenziale NETTA</i>				<i>112.00</i>
<b><i>Superficie residenziale COMMERCIALE</i></b>				<b><i>104.00</i></b>

**VALORE PER METODO COMPARATIVO DIRETTO**

**Valore ordinario**  $V_{ob} = 1300,00\text{€/mq} \times 104 \text{mq} = \text{€ } 135.200,00$

**VALORE PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Presi in considerazione i seguenti parametri:

$i$  = tasso di capitalizzazione del 3,0% ; (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato)

Spese padronali ( stimate pari al 35 % ) e riguardanti:

- quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);
- quota sfitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL\* valore unitario = 104 mq \* 5,00 €/mq = € 520,00

Bf = beneficio fondiario dell'immobile = 12 \* € 520,00\*(1-0.35) = € 4.056,00

**Valore ordinario  $V_{OCrb}$  = € 4.056,00/0,03= € 135.200,00**

I valori determinati come sopra sono perfettamente coincidenti per cui il più probabile valore dell'unità immobiliare sarà il seguente:

$$\mathbf{Vb = V_{Ob} + V_{OCrb}/2 = € 135.200,00}$$

#### RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO PER L'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

In ossequio alla previsione dell'art. 2922 c.c., il valore stimato dei singoli lotti deve essere adeguatamente ridotto, del 10% per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati come segue:

Riduzione del valore di mercato = 10% (€ 135.200,00) = € 13.520,00

**Vb ridotto = € 135.200,00 - € 13.520,00 = € 121.700,00** (arrotondato)

#### DETRAZIONI PER IRREGOLARITA' URBANISTICHE

A tale valore si ritiene opportuno detrarre i costi di ripristino delle variazioni interne rilevate e per la quota di eventuali pratiche di accertamento di conformità dei prospetti del fabbricato, per un importo stimato in 3.000 €.

**Valore ridotto  $V_{a\ rid}$  - Costi di ripristino = € 121.700,00 - € 3.000,00 = € 118.700,00**

## RIEPILOGO DELLA STIMA

**Bene immobile a:** Appartamento sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Massimo D’Azeglio n.2, piano 3, interno 10, composto da ingresso e corridoio, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere e balconi;

identificato nel Catasto fabbricati del medesimo Comune **alla sezione LEF, Foglio 26, Particella 336, Sub 502**

Valore di vendita a = **€ 124.500,00**

**Bene immobile b:** Appartamento sito nel Comune di Guidonia Montecelio, in Via Massimo D’Azeglio n.2, piano 3, interno 9, composto da ingresso e corridoio, soggiorno, cucina, bagno, 2 camere e balconi;

identificato nel Catasto fabbricati del medesimo Comune **alla sezione LEF, Foglio 26, Particella 336, Sub 504**

Valore di vendita b = **€ 118.700,00**

### ALLEGATI:

-  Fall 26-2018\_Catastali F26-Part 336-Sub 502.pdf
-  Fall 26-2018\_Catastali F26-Part 336-Sub 504.pdf
-  Fall 26-2018\_Fotografico F26-Part 336-Sub 502.pdf
-  Fall 26-2018\_Fotografico F26-Part 336-Sub 504.pdf
-  Fall 26-2018\_Ipotecarie aggiornate F26-Part 336-Sub 502.pdf
-  Fall 26-2018\_Ipotecarie aggiornate F26-Part 336-Sub 504.pdf
-  Fall 26-2018\_Note pregiudizievoli F26 Part 336-Sub 504.pdf
-  Fall 26-2018\_Note pregiudizievoli F26-Part 336-Sub 502.pdf
-  Fall 26-2018\_Procura a vendere.pdf
-  Fall 26-2018\_Provenienza.pdf
-  Fall 26-2018\_Quotazioni immobiliari.pdf
-  Fall 26-2018\_Titoli edilizi.pdf

Tanto dovevasi a conclusione dell’incarico affidato.

Il Tecnico Stimatore.

(Dott. Ing. Giampiero Ceci)