

**Oggetto: TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
GIUDICE DOTT. GIUSEPPE DI SALVO  
FALL. 1088/2014**

**[REDACTED] DI [REDACTED] & C. s.a.s. -**

**CURATORE DOTT. CLAUDIO SANTINI**

**VIA DIEGO SIMONETTI, 34 E 54 E VIA ALESSANDRO PIOLA CASELLI  
59-61 – ROMA (RM) - PIANO S1, CANTINE E MAGAZZINI**

**PERIZIA TECNICA DI STIMA DEL VALORE COMMERCIALE**

**1. Premessa**

Il sottoscritto Ing. Stefano Di Tullio, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 21706, con studio in Roma al Viale dei Campioni 16, per incarico ricevuto dal Dott. Claudio Santini, giusta autorizzazione del Giudice Delegato Dott. Giuseppe Di Salvo, in data 20 marzo 2015, come perito estimatore dei beni immobiliari di proprietà della [REDACTED] di [REDACTED] & C. s.a.s. nonché in proprio del socio [REDACTED], nell'ambito del Fallimento n. 1088/2014, redige la presente perizia allo scopo di quantificare il valore commerciale allo stato attuale delle cantine e magazzini ubicati in Roma (RM) alla Via Diego Simonetti 34 e 54 nonché in via Alessandro Piola Caselli 59-61, località Ostia Lido.

**2. Dati anagrafici degli intestatari delle unità immobiliari.**

Dall'indagine telematica effettuata in data 17 giugno 2015 presso il catasto della Provincia di Roma risulta che i beni oggetto di stima sono entrambi intestati a:

[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
------------	---

Tabella 01

I beni risultano pervenuti al Sig. [REDACTED] in virtù dell'atto pubblico di compravendita del 17 febbraio 2006 repertorio: 389514 a firma del Notaio Vitagliano Domenico in Roma.

**3. Ubicazione del bene e descrizione catastale.**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono ubicate nella frazione litoranea Lido di Ostia del Comune di Roma, sono site all'interno di un complesso immobiliare formato da quattro palazzine sito all'angolo tra la Via Diego Simonetti e la via Alessandro Piola Caselli. L'area è posta a ridosso da un lato della fascia litoranea dall'altro della riserva di Castel Fusano è

caratterizzata da edifici di tipo a palazzina multipiano. Le principali vie di accessibilità sono la Via Cristoforo Colombo e la Via Ostiense che mettono in comunicazione la frazione di Ostia con la Città di Roma, inoltre il trasporto pubblico della zona è affidato ai mezzi regionali e comunali ed dalla linea ferroviaria Roma-Ostia Lido.



L'area ricade all'interno del nel Municipio X (ex XIII), è identificata all'interno degli elaborati prescrittivi del piano regolatore vigente – sistemi e regole 1:10.000 al foglio 23 – come segue: città consolidata T1 - tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa: *“Sono Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa i tessuti formati da edifici realizzati nel rispetto delle tipologie a “villini” o a “palazzine” e loro varianti normative, definite dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o di piani particolareggiati di attuazione del Piano regolatore del 1931, in zone di nuova espansione o di sostituzione di insediamenti precedenti”*



Le unità immobiliari oggetto di valutazione risultano censite al Catasto Fabbricati della Provincia di Roma come di seguito elencato:

Foglio	Part.	Sub.	z.c.	Categ.	cl	Vani	Sup. Cat.	Rendita
1096	27	1	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	2	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	3	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	6	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	7	7	C/2	7	-	6 mq	€ 30,99
1096	27	8	7	C/2	7	-	6 mq	€ 30,99
1096	27	9	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	11	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	12	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	13	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	14	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	15	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	16	7	C/2	7	-	6 mq	€ 30,99
1096	27	17	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	18	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	19	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	23	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	24	7	C/2	7	-	6 mq	€ 30,99
1096	27	25	7	C/2	7	-	4 mq	€ 20,66
1096	27	27	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	27	37	7	C/2	7	-	5 mq	€ 25,82
1096	210	38	7	C/2	1	-	576 mq	€ 1.130,42
1096	216	503	7	C/2	5	-	170 mq	€ 640,02

Tabella 02

Si sottolinea che ad oggi le particelle a cui i beni afferiscono non risultano ancora in mappa come da estratto allegato.

#### **4. Parametri di stima**

Va osservato che attualmente il mercato immobiliare ha assunto un carattere di forte instabilità conferendo ai valori immobiliari oscillazioni consistenti dettate non solo da un normale rapporto di domanda / offerta ma anche dalla forte crisi che negli ultimi anni ha

investito il mercato immobiliare nazionale e che solo negli ultime mesi presenta una modestissima ripresa.

Sulla base di tali considerazioni si è provveduto a ricercare dei dati economici che avessero un'origine certa ed attinente alle attività di settore, onde ridurre il più possibile l'alea d'incertezza attorno alla valutazione dei beni oggetto della presente perizia.

Per la determinazione dei valori di riferimento sono stati utilizzati i dati riferiti al II semestre 2015, riportati dall'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) per la provincia di Roma comune di Roma con riferimento alla sottozona d'interesse: Suburbana/OSTIA (VIA ELLE BALENIERE); codice di zona: E34. Inoltre sono state utilizzate le quotazioni della Borsa Immobiliare di Roma riferite al primo semestre 2015 con riferimento alla zona LIDO DI OSTIA LEVANTE – Q34. I prezzi desunti dai valori OMI e dalla Borsa Immobiliare di Roma, sono stati successivamente verificati e confrontati con le risultanze ottenute con il metodo sintetico comparativo, basato su di un'indagine di mercato relativa alle offerte proposte per immobili con caratteristiche simili nella zona di ubicazione dei beni di interesse, in base al quale si è stabilito il valore economico al metro quadro da utilizzare ai fini della presente stima.

Si riportano di seguito i valori ottenuti:

<b>VALORE DESUNTO DALL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE</b>				
		Valore di mercato (€/mq)		
		Min	Max	Medio
A)	<b>Agenzia del Territorio</b> Banca dati delle quotazioni Immobiliari Anno 2015 – Secondo semestre			
A.1)	Suburbana / OSTIA (VIA DELLE BALENIERE) - E84 Tipologia: Box Stato conservativo: Normale Superficie: Lorda			
	Box	€ 1.500,00	€ 2.000,00	€ 1.750,00
<b>VALORE DESUNTO DALLABORSA IMMOBILIARE DI ROMA</b>				
		Valore di mercato (€/mq)		
B)	<b>Borsa Immobiliare di Roma</b> Il numero 2015 – primo semestre 2015 Provincia di Roma			
B.1)	Zona LIDO DI OSTIA LEVANTE – Q34 Quotazione : Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri	I fascia	II fascia	
		€ 1.750,00	€ 2.500,00	€ 2.125,00
<b>Prezzo medio di riferimento da osservatori</b>				<b>€ 1.937,50</b>

**VALORE DESUNTO CON METODO SINTETICO COMPARATIVO**

	Superficie	Prezzo	Costo al mq
<b>C) Immobiliare.it</b>			
C.1) Agenzia: [REDACTED] Umberto Giordano 95 – Roma (RM) Riferimento Offerta: AGOSTINO SCAPARRO C-2 Via Agostino Scaparro - Roma	120,00 mq	€ 62.000,00	€ 516,67
C.2) Agenzia: [REDACTED] Rovere 18 – Roma(RM) Riferimento Offerta: box panfili Via Mondaino, Roma	17,00 mq	€ 35.000,00	€ 2.058,82
C.3) Agenzia: [REDACTED] – Milano (MI) Riferimento Offerta: 0811SA_1001 Via Giovanni Ingrao 3, Roma	127,00 mq	€ 40.000,00	€ 314,96
<b>Prezzo medio di riferimento di mercato</b>			<b>€ 963,48</b>
<b>VALORE UNITARIO</b>			
<b>Prezzo medio generale</b>			<b>€ 1.450,49</b>
<b>Valore unitario di calcolo</b>			<b>€ 1.400,00</b>

Tabella 03

### 5. Composizione e descrizione del bene

I beni oggetto delle presente valutazione sono siti all'interno del complesso edilizio, posto all'angolo tra Via Diego Simonetti e via Alessandro Piola Caselli, composto da quattro palazzine A, B, C, D con destinazione d'uso residenziale. Gli edifici sono composti da n° 6 piani fuori terra ed uno interrato ed affacciano su di una corte interna con accesso dal civico 54 di via Diego Simonetti.



I piani dal primo al sesto sono caratterizzati da abitazioni il piano terreno da attività commerciali di vicinato mentre il piano interrato ospita l'autorimessa condominiale, i locali sottonegozio, le cantine e dei magazzini. L'accesso al piano interrato avviene sia dall'interno del complesso sia tramite due rampe condominiali poste rispettivamente al civico 34 di via Diego Simonetti ed al civico 47 di via Alessandro Piola Caselli.

Entrando dalla rampa su via Diego Simonetti si arriva dopo pochi metri ad un a porta metallica da cui si accede al magazzino distinto alla particella 210 subalterno 38. Tale unità immobiliare priva di finestre e quindi di illuminazione naturale è caratterizzata da una superficie calpestabile di circa 570 mq e da un'altezza interna di circa variabile tra i 200 e i 220 cm. Il magazzino presenta diversi ammaloramenti sia per i pavimenti che per le finiture di pareti e soffitti. Lo stesso risulta essere privo di impianti propri (elettrico, idrico, riscaldamento, ecc...) ad eccezione di una linea elettrica con alcune lampadine attaccate ma allo stesso tempo interessato in più punti da impianti condominiali che ne inficiano l'altezza utile.

Alla fine della rampa percorrendo l'area destinata ad autorimessa si arriva alla zona dove sono ubicate le cantine.

I beni sono tutti dei piccoli ambienti delle dimensioni che variano fra i 4 e i 6 metri quadri a pianta rettangolare con accesso dai corridoi di distribuzione tramite una porta metallica o in legno avente una piccola areazione frontale. Anche in questo caso le unità immobiliari risultano in condizione di degrado anche a causa dello scarso uso e dell'abbandono a cui sono state lasciate.

Dalla cantina contrassegnata con il n° 17 si accede tramite un vano porta realizzato nella parete divisoria al magazzino (ex sottonegozio) distinto alla particella 216 subalterno 503, altrimenti ad oggi intercluso (presenza di una scala probabilmente realizzata per mettere in

comune la superficie con i negozi sovrastanti posti su via A. Piola Caselli ma ad oggi tombata). La superficie dell'unità immobiliare è di circa 170 mq con altezza di circa 200 cm. Tale bene così come il magazzino precedente risulta privo di finestre e di impianti a meno di una linea elettrica con alcune lampadine ed interessato dalla presenza di impianti condominiali. Lo stato di conservazione delle finiture (pareti e soffitti intonacati e tinteggiati) risulta discreto. Tutti i beni oggetto della presente valutazione non presentano alcun tipo di rifinitura di pregio le pareti e il soffitto sono semplicemente intonacati. Al momento dell'accesso è stato possibile verificare che i beni sono conformi alle planimetrie catastali attualmente agli atti e allegate alla presente perizia a meno del vano ed alla scala presenti nel magazzino distinto alla particella 216 subalterno 503..

## **6. Verifica Urbanistica**

A seguito delle verifiche svolte anche tramite l'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio Urbanistica ed Edilizia del Comune di Roma, lo scrivente ha constatato che il fabbricato di civile abitazione in cui i beni oggetto della presente perizia sono inseriti, è stato realizzato in virtù della licenza edilizia rilascia dal Comune di Roma il 4 dicembre 1970 n. 1600 con protocollo 33705/69 ed è stato dichiarato agibile in data 13 ottobre 1973 con certificato di abitabilità n° 472. Inoltre al fine di verificare la conformità urbanistica dei beni lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare l'accesso agli atti presso l'archivio progetti del Comune di Roma per entrare in possesso dei progetti allegati alla licenza edilizia sopra citata.

A seguito di una analisi della documentazione reperita lo scrivente può affermare che i beni non sono conformi al progetto allegato alla concessione, di fatto sul progetto non sono riportate né le cantine né i magazzini descritti al punto 5, ma solo delle superfici non suddivise destinate a parcheggio e sottonegozio.

A seguito di questa analisi si è ritenuto opportuno fare un accesso presso l'ufficio condono del comune di Roma per verificare l'esistenza di eventuali concessioni in merito alla realizzazione di quanto descritto, tale verifica ha dato esito negativo. Inoltre lo scrivente ha effettuato un accesso agli atti presso il Municipio X del Comune di Roma, al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie successive alla concessione che giustificassero le preesistenze urbanistiche dei beni di interesse, ma anche questo accesso a dato esito negativo.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che gli immobili non siano conformi alle autorizzazioni edilizie rilasciate ed in particolare alla concessione edilizia 1600 del 4 dicembre 1970 ed al relativo certificato di abitabilità.

## **7. Stima del valore venale**

Per la stima del valore venale del bene sono stati utilizzati i dati ottenuti come descritto al precedente paragrafo 4 e riportato nella tabella 3. Al prezzo unitario calcolato, sono stati applicati dei coefficienti moltiplicativi per tener conto dello stato di conservazione e caratteristiche del bene e delle difformità riscontrate a seguito delle verifiche effettuate di cui al punto 6. I coefficienti adottati per tener conto delle peculiarità descritte per le cantine sono rispettivamente pari a 0,90 (per le difformità riscontrate) e 0,85 (per lo stato conservativo), mentre per i magazzini sono rispettivamente pari a 0,70 (per le difformità riscontrate) e 0,70 (per lo stato conservativo). Nella scelta dei coefficienti moltiplicativi indicati, lo scrivente ha inoltre tenuto conto della possibilità di utilizzo dei beni legata unicamente all'interesse dei proprietari di altri immobili all'interno del complesso oggetto di valutazione. Per il calcolo della superficie ragguagliata inoltre si è fatto riferimento ai coefficienti indicati dal DPR 138/98 ottimizzando l'analisi secondo le peculiarità del bene da stimare.

Prezzo applicato per la stima delle cantine

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times 0,90 \times 0,85 = \text{€/mq } 1.071,00$$

<b>CALCOLO SUPERFICIE</b>				
Foglio	Particella	Sub	Superficie rilevata	Valore
1096	27	1	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	2	5 mq	€ 5.355,00
1096	27	3	5 mq	€ 5.355,00
1096	27	6	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	7	6 mq	€ 6.426,00
1096	27	8	6 mq	€ 6.426,00
1096	27	9	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	11	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	12	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	13	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	14	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	15	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	16	6 mq	€ 6.426,00
1096	27	17	5 mq	€ 5.355,00
1096	27	18	5 mq	€ 5.355,00
1096	27	19	5 mq	€ 5.355,00
1096	27	23	5 mq	€ 5.355,00

1096	27	24	6 mq	€ 6.426,00
1096	27	25	4 mq	€ 4.284,00
1096	27	27	5 mq	€ 5.355,00
1096	27	37	5 mq	€ 5.355,00
			TOTALE	€ 107.100,00

Prezzo applicato per la stima dei magazzini

$$\text{€/mq } 1.400,00 \times 0,70 \times 0,70 = \text{€/mq } 686,00$$

CALCOLO SUPERFICIE				
Foglio	Particella	Sub	Superficie rilevata	Valore
1096	210	38	576 mq	€ 395.136,00
1096	216	503	170 mq	€ 116.620,00
			TOTALE	€ 511.756,00

## 8. Conclusioni

Con riferimento a quanto sopra riportato, lo scrivente può concludere la presente perizia dichiarando che sulla base dell'indagine effettuata il valore venale totale dei beni descritti è di **euro 618.856,00 (seicentodiciottomilaottocentocinquantasei/00)**

\* \* \*

Roma, 06 luglio 2016

*Allegati*

- All. A n° 27 fotografie;
- All. B Visure catastali storiche;
- All. C Planimetrie catastali;
- All. D Estratto di mappa;
- All. E Licenza edilizia;
- All. F Agibilità
- All. G Atto di compravendita;
- All. H Accesso agli atti Municipio X
- All. I Schema grafico stato di fatto cantine;
- All. L Progetto allegato alla licenza edilizia.

