

Dott. Arch. Roberto Giannini
Via Renzo Rossi 21 - 00157 Rm
Studio 06.95582925
studioarchgiannini@alice.it
arch.roberto.giannini@pec.archrm.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Procedura di sovraindebitamento n. 5/2020

Procedura di liquidazione n. 7/2020

LIQUIDATORE FALLIMENTARE: Avv. Elena Fraternali Orcioni

C.T.U. incaricato: Arch. Roberto Giannini

Oggetto: **Perizia di stima immobiliare del compendio sito in Roma Via Piagge 92 in diritto di superficie ai** **le**

1. Alloggio ad uso abitativo e cantina in Roma in Via Piagge n. 92, piano T-3 interno 11 scala C.
2. Posto auto scoperto in Via Piagge n. 92, piano T interno 23.

Il sottoscritto tecnico Architetto Roberto Giannini c.f. GNNRRT61H10H501R, P.IVA 09488330581, iscritto dal 05.03.1992 all'Ordine degli Architetti e pianificatori di Roma al n. 9718, con studio in Roma Via Renzo Rossi 21 - 00157 pec: arch.roberto.giannini@pec.archrm.it, per incarico ricevuto dal liquidatore nominato Avv. Elena Fraternali Orcioni per la procedura di sovraindebitamento n. 5/2020 con nomina del Tribunale di Roma con Decreto del 23.12.2020/04.01.2021 e nella procedura di liquidazione n. 7/2020 Decreto del Tribunale di Roma del 23.12.2020/07.01.2021. ha redatto la presente perizia estimativa sul più probabile valore di mercato attuale dei beni indicati in oggetto.

A) - INQUADRAMENTO URBANO E IDENTIFICAZIONE DELLA ZONA IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare in oggetto è porzione di un complesso edilizio per abitazioni e pertinenze accessorie di carattere economico realizzato in regime di edilizia convenzionata con il Comune di Roma ricadente nel Piano di zona n. 2 Ter "Fidene I" – Comparto R1 lotti R1a – R1e - con Convenzione stipulata con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 per Atto Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 6538 racc. 3347 del 23 giugno 1987. Via Piagge si inquadra in area suburbana Nord di Roma a ridosso del G.R.A e Via Salaria inquadrabile tra Fidene e precisamente "Colle Salarario".

La zona è caratterizzata da complessi edilizi residenziali con fabbricati in linea che si inseriscono in ampie zone a verde urbano. Sono presenti nelle vicinanze punti commerciali di beni di prima necessità (rivendite alimentari, fast-food, tabaccai, supermercato, ecc..). La viabilità limitrofa è assicurata da arteria ad alto scorrimento; vi sono alcune linee di autobus di collegamento con il centro città, ma principalmente per l'uso quotidiano, si necessita l'uso dell'automezzo privato.

B) – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Trattasi di un complesso di edifici in linea (n. 6 edifici totali posti in gruppi di 3 frontistanti verso la corte interna e perimetrale annessa adibita a posti auto e aree a verde con accesso condominiale carrabile e pedonale posto al civico 92 di Via Piagge.

Gli edifici hanno uno o due piani interrati adibiti a servizi cantine e autorimesse, un piano terra e cinque piani in elevazione con lastrico di copertura piano praticabile e torrini dei volumi tecnici (extracorsa ascensori, lavatoi ecc..).

La struttura risulta, da un esame a vista, essere eseguita in larga parte con impiego di elementi in cemento armato prefabbricati molto utilizzate per edifici di edilizia economico popolare sul finire degli anni ottanta, con pannelli di facciata anch'essi prefabbricati o diversamente rifiniti ad intonaco e cortina. I piani sono serviti da scale ed ascensori.

C) – UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'appartamento è posto al piano terzo della attuale scala "F" (catastalmente è identificato alla scala "C") dell'edificio originariamente denominato "R1a" in atti della Convenzione e oggi facente parte del Condominio di Via delle Piagge 92 delle scale denominate "F/G/H"; è distinto all'interno 11, ed è composto da:

un vano soggiorno con cucina a vista comunicante, un disimpegno verso il bagno e una camera da letto, altro disimpegno verso seconda camera. Balcone in loggia comunicante con il soggiorno.

Confini: con appartamenti interni 10 e 12 medesima scala, vano ascensore, affaccio su corte interna salvo altri.

La cantina è posta al piano terra della attuale scala "F" (catastalmente scala "C"); distinta all'interno 11 (in atti notarili interno 33), con accesso dal corridoio interno del vano cantine composto da un vano.

Confini: con cantine interni 10 e 12 (in atti notarili interni 32 e 34) medesima scala, corridoio cantine, distacco su corte, salvo altri.

Il posto auto scoperto è ubicato al piano terra della corte esterna al fabbricato distinto al n. 23 (in atti notarili n. 36), è identificabile come il sesto posto auto a partire dal confine del vialetto di manovra lato NORD-EST del parcheggio esterno.

Confini: con posti auto scoperti n. 22 e 24 (in atti notarili numeri 35 e 37) corsia di manovra, recinzione con area a verde esterna, salvo altri.

D) – CONSISTENZE EDILIZIE DEI BENI

CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (S.C.V.)

Per la computazione delle superfici commerciali vendibili degli immobili, si è fatto riferimento alle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" utilizzato dalla Agenzia del Territorio nazionale, adottando i principi di riferimento contenuti nel D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 e nella ex norma UNI 10750/2500.

In tali riferimenti, vengono indicati i criteri di calcolo delle seguenti superfici:

Superficie utile netta: al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne;

Superficie lorda reale: sup. utile netta più la superficie delle murature interne ed esterne e perimetrali calcolate al 100% fino ad uno spessore massimo di 0,50m, mentre i muri di confine con altri immobili, nella misura del 50% dello spessore calcolato fino a 0,25m.

Coefficienti di ragguaglio: superfici lorde d'uso principali (abitazione) = 100%
superfici lorde balconi e terrazze scoperte = 25%,
superfici lorde terrazze e balconi coperti su tre lati = 35%
patii e porticati = 35%,
corti, giardini, lastrici solari = 10-15%,
soffitte sottotetto = 25%,
locali seminterrati abitati a taverne, stirerie, lavanderie, verande, ecc.. 25-60%.

CALCOLO DELLE CONSISTENZE EDILIZIE RILEVATE

Si riporta la seguente tabella delle consistenze edilizie degli immobili in oggetto sulla scorta dei rilievi dimensionali eseguiti dal sottoscritto in loco.

Appartamento ad uso abitativo, piano 3° interno 11 e cantina p. T (NCF foglio 134, particella 1834, subalterno 44 cat. A/3)				
ambiente	Sup. mq utile reale	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq convenzionale	Altezza utile netta H
Ingresso-soggiorno	22,92	1,00	22,92	2,70

Angolo cottura a vista	4,35	1,00	4,35	2,70
Disimpegno verso bagno	2,00	1,00	2,00	2,70
Camera matrimoniale	14,42	1,00	14,42	2,70
Disimpegno verso cameretta	1,734	1,00	1,74	2,70
Cameretta	11,82	1,00	11,82	2,70
superficie netta ragguagliata interna			57,25	
Balcone a loggia incassata	5,02	0,35*	1,76	2,70
Murature esterne e tramezzi	11,83	1,00	11,83	
Totale sup. commerciale appartamento mq			70,84	
Cantina al piano terra	4,51	0,40**	1,80	2,70
Murature e tramezzi cantina	1,35	0,40**	0,54	
Totale sup. commerciale appartamento + cantina mq			73,18	

Nota*: coefficiente di ragguaglio =0,35 applicato per le superfici dei balconi a loggia incassata.

Nota*: coefficiente di ragguaglio =0,40 applicato per le superfici dei locali accessori cantine uso sgombero

Posto auto scoperto, piano Terra (NCF foglio 134, particella 1834, subalterno 84 cat. C/6)				
ambiente	Sup. mq utile reale	Coeff. di ragguaglio	Sup. mq convenzionale	Altezza utile netta H
Posto auto scoperto	10,60	1,00	10,60	
Totale superficie lorda ragguagliata			10,60	

E) – DESCRIZIONE DEI CESPITI IN VALUTAZIONE - MATERIALI FINITURE - STATO D'USO

Le ricognizioni effettuate dal sottoscritto in data 15 aprile 2021 presso gli immobili in oggetto hanno evidenziato le seguenti caratteristiche:

L'appartamento si trova in buono stato manutentivo e con materiali di finitura di buona qualità. I pavimenti sono in piastrelle ceramiche con zoccolino in legno alle pareti; il bagno è rivestito da maiolicature in piastrelle 20x20 color grigio chiaro fino a 2,00m di altezza e residua porzione e soffitto a tinta bianca; sanitari lavabo bidet wc in vitreus china bianca e vasca smaltata di buona qualità. La zona cucina è anch'essa rivestita con ceramiche alte 2.00m e pareti e soffitti bianchi. Il soggiorno presenta nella zona d'ingresso delle porzioni di controsoffitto a disegno in cartongesso ribassate con faretti incassati di pregevole disegno. La camera piccola presenta un pavimento in laminato effetto parquet ciliegio o similare. Porte interne con finitura in laminato finitura ciliegio, portoncino d'ingresso blindato. Infissi esterni con telaio con profili di alluminio verniciato bianco e vetro.

Il balcone è a loggia incassata su tre lati rivestito alle pareti esterne con la cortina faccia vista dell'edificio, il parapetto è in ferro verniciato e il pavimento in piastrelle di Klinker/gres per esterni.

Gli impianti elettrici sono in buono stato ed efficienti con Q.E. dotato di salvavita e magnetotermici per zona e utenza luce/FM.

L'appartamento dispone di radiatori in acciaio verniciato alle pareti alimentati da una caldaia autonoma posta in balcone a gas metano che produce anche l'A.C.S. per i servizi del bagno e cucina.

Il tutto si mostra in ordine e buono stato di conservazione con materiali di buona qualità.

I vani accessori (posto auto e cantina) sono posti nel vano cantine condominiale al piano terra e posto auto sulla corte asfaltata presentano un ordinario stato d'uso in relazione alla loro funzione.

F) – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITI - CORRISPONDENZA

Gli immobili sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma ai seguenti identificativi catastali:

- L'appartamento e cantina posto al piano terzo della scala "C" in Via Piagge n. 92, interno 11 e cantina al piano terra della scala "C", unitamente censiti al Nuovo Catasto Fabbricati di Roma al foglio 134, particella 1834, subalterno 44, zona censuaria 6, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5vani, superficie catastale 74mq, rendita euro 667,52, intestazione in ditta:

Il proprietario è il [] proprietà per l'area per 1/1;

Il [] proprietario è il [] proprietà superficiale per 1/2;

Il [] proprietario è il [] proprietà superficiale per 1/2;

- Il posto auto scoperto sulla corte al piano terra con accesso carrabile da Via Piagge n. 92, censito al Nuovo Catasto Fabbricati di Roma al foglio 134, particella 1834, subalterno 84, zona censuaria 6, cat. C/6, classe 9, consistenza 11mq, superficie catastale 11mq, rendita euro 27,84, intestazione in ditta:

Il [] proprietario è il [] proprietà per l'area per 1/1;

Il [] proprietario è il [] proprietà superficiale per 1/2;

Il [] proprietario è il [] proprietà superficiale per 1/2;

Corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi:

Lo stato dei luoghi e la conformazione distribuzione ed estensione degli stessi corrisponde alle rappresentazioni delle planimetrie catastali dei tre immobili (appartamento, cantina e posto auto).

Si segnala, come indicato nell'atto di acquisto del 2008 rep. 28940/7206 in capo ai Signori [], che nella realtà dei luoghi la scala condominiale risulta essere la "F" come

censita nell'anagrafe condominiale, in luogo della scala "C" riportata nelle visure catastali ed elaborato planimetrico catastale d'impianto.

Inoltre sempre nei luoghi, la cantina risulta indicata al n. 11 (come l'appartamento) in luogo del numero 33 indicato negli atti notarili.

Parimenti il posto auto è censito catastalmente al n. 23 mentre negli atti notarili risulta indicato al n. 36.

Nel merito di tali differenti numerazioni e identificazione della scala "F" in luogo della catastale scala "C" si è appurato che nel precedente atto di provenienza Notaio Paolo Farinaro del 12.11.1990 rep. 53363/7540, trascritto alla CC.RR.II. di Roma 1 il 10.12.1990 form. Part. 57900 i detti cespiti erano indicati alla scala "C" quindi corrispondente a quella catastale.

Da ciò si evince che nelle more temporali fra questo atto del 1990 e quello direttamente successivo del 2008 in capo agli odierni soggetti, deve esserci stata una modifica di identificazione condominiale da ricondursi alla ridenominazione delle scale e delle numerazioni delle cantine e posti auto.

Ciò premesso le coordinate catastali e le relative planimetrie dei beni in esame identificano perfettamente gli stessi beni e corrispondono allo stato dei luoghi.

Nel caso dunque dovrà quindi eseguirsi in futuro per azione collettiva del Condominio una pratica di ridenominazione ed allineamento catastale degli interni e scala dell'edificio in oggetto, i cui relativi costi da assumersi collettivamente per il condominio interessato, possono indicarsi nel merito della presente valutazione in una cifra forfettaria e presuntiva proquota in carico ai beni in oggetto per euro 800,00 da porre a detrazione al valore di stima finale.

G) – CONTINUITA' DELLA PROVENIENZA VENTENNALE.

Gli immobili sono attualmente in diritto di superficie ai signori:

il (proprietà superficiale per 1/2;
F il proprietà superficiale per 1/2;
e per la proprietà dell'area di sedime a:

il : proprietà per l'area per 1/1;

Per atto notarile di compravendita Notaio Luca Falcioni di Roma del 15.09.2008 rep. 28940/7206 registrato a AG. ENTRATE di Roma 1 il 16.09.2008 al n. 35283 serie 1T e trascritto alla CC.RR.II. DI Roma 1 in data 17.09.2008 formalità part. n. 75835.

A alienante per i diritti della proprietà superficiale, gli immobili erano pervenuti per la piena proprietà nel diritto di superficie per atto Notaio Paolo Farinaro del 12.11.1990 rep. 53363/7540, trascritto alla CC.RR.II. di Roma 1 il 10.12.1990 form. part. n.57900.

I titoli di trasferimento suindicati coprono la provenienza ultraventennale dei beni.

H) – VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI – CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA.

Gli immobili sono stati edificati in diritto di superficie in regime di edilizia convenzionata con il Comune di Roma ricadente nel Piano di zona n. 2 Ter "Fidene I" – Comparto R1 lotti R1a – R1e – in forza di Atto di Convenzione stipulata con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 per Atto Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 6538 racc. 3347 del 23 giugno 1987 trascritto alla CC.RR.II. di Roma 1 in data 07.07.1987 form. 64900/39250. All'art. 2 della detta Convenzione viene fissata la durata della concessione del diritto di superficie per 99 anni a far data dalla stipula rinnovabili per egual periodo entro un anno dalla scadenza.

Risulta nota di annotamento alla detta Convenzione trascritta a Roma 1 in data 06.12.2018 form. 141141/17352, dell'atto per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione del 24.10.2018 rep. 40534/racc. 13332 e relativa Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI/1125/2018, protocollo QI/123769/2018 di autorizzazione alla stipula della convenzione integrativa per l'eliminazione dei vincoli relativi al prezzo massimo di cessione già gravanti nel P.D.Z. FIDENE 1.

I) – TITOLI EDILIZI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso edilizio ed in particolare l'edificio "A" o "R1a" in cui insistono gli immobili in valutazione è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 610/C del 8.06.1987 e successive varianti n. 1334/C del 23.12.1987 e n. 1469/C del 14.10.1989.

A nome della società costruttrice I.G.A. IMPRESA GENERALE APPALTI S.P.A. per il detto edificio "A" è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 84 del 29.03.1990 di cui ai risultati dell'ispezioni tecnico-sanitaria in conformità ai progetti autorizzati n. 185866/86 e succ. 86805/88 per edilizia economico-popolare.

La visura del progetto edilizio ultima variante prot. 86805/88 ha evidenziato complessiva conformità del fabbricato eseguito e degli immobili in valutazione rispetto al progetto autorizzato.

J) – STATO DI OCCUPAZIONE - LOCAZIONI

Gli immobili risultano liberi da locazioni nella piena disponibilità dei proprietari superficiali in intestazione.

K) – CRITERI DI VALUTAZIONE E RIFERIMENTI ESTIMATIVI DI MERCATO

Si premette che oggetto della stima è la valutazione commerciale all'attualità del diritto di superficie dei beni in esame.

Si evidenzia che nel caso in esame, essendo le unità immobiliari ricadenti nell'ambito di interventi costruttivi realizzati in regime di Edilizia Residenziale Pubblica, convenzionati ex art. 35 L. 865/71 sono vincolate ai prezzi massimi di cessione secondo i criteri ed i

parametri stabiliti dalla Convenzione per la cessione/concessione del diritto di proprietà/superficie dell'area su cui insiste l'intervento costruttivo.

Nel caso in specie il prezzo massimo di cessione viene stabilito secondo i criteri indicati all'art. 14 della predetta Convenzione Atto Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 6538 racc. 3347 del 23 giugno 1987.

Al fine dunque di poter valutare all'attualità in regime di libero mercato quale è il più probabile valore commerciale del diritto di superficie degli immobili in stima, è necessario dedurre al valore commerciale di libero mercato, determinato secondo i criteri di seguito specificati, il costo degli oneri per l'assolvimento dei diritti di affrancazione dal detto prezzo massimo di cessione, oneri di affrancazione che il comune di Roma ha stabilito ai sensi della ultima Delibera di Giunta Capitolina n. 103 del 05.06.2020.

Si espongono di seguito i criteri estimativi che conducono alla formazione del valore commerciale dei beni in diritto di superficie in regime di libero mercato.

1° FASE - VALUTAZIONE "LORDA" DEL VALORE DI MERCATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Oggetto della presente stima è la valutazione economica del diritto di superficie per il bene in esame. Esso è giuridicamente definito dall'art. 952 del codice civile che così dispone: *"Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo"*.

Nel caso specifico la stima è stata condotta, secondo i criteri estimativi della metodologia indiretta analitica così detta della "Capitalizzazione dei Redditi", valutando la sommatoria dei futuri redditi netti che il superficiario (titolare del diritto) potrà realizzare fino alla scadenza contrattuale (99 anni indicati nella citata Convenzione con atto a rogito Notaio in Roma Atto Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 6538 racc. 3347 a far data con efficacia dalla stipula del 23 giugno 1987.

Al valore dei futuri redditi vanno detratte le eventuali spese per la rimessa in pristino del terreno alla scadenza stessa. In ossequio a tale presupposto la dottrina estimativa (Virginio Panecaldo, Luigi Prestinenza Puglisi ed altri autori), indica la seguente formula di calcolo:

$$Vds = \frac{(R-S)*(qn-1)/r}{qn} - \frac{S2}{qn}$$

Dove:

Vds = valore incognito del diritto di superficie;

R = reddito medio lordo annuo ricavabile dal superficiario;

S = spese medie annue connesse alla gestione del superficiario;

S2 = eventuali spese per la rimessa in pristino del terreno a scadenza contrattuale;

n= tempo intercorrente fra l'epoca della stima attuale (2021) e la scadenza contrattuale (scadenza contrattuale nel 2086 dal 23 giugno 1987 = 69 anni residui, rinnovabili di ulteriori 99 anni);

r= tasso di capitalizzazione dei fabbricati usualmente oscillante tra $2\% < r < 6\%$ come indicato nella letteratura estimativa del settore (Panecaldo, Prestinzenza Pugliesi, Forte De Rossi, ecc..). Analizzate le attuali condizioni di mercato e socioeconomiche, e la previsione a lunga durata della residua concessione alla prima scadenza (69 anni residui) si reputa congruo adottare un tasso ordinario medio in ragione della rischiosità della lunga durata residua, pari al 3% ($r=0,03$); per cui si avrà:

$$qn = (1+r)^n = (1+0,03)^{69} = 7,687.$$

- Per la determinazione dei possibili redditi annui lordi **R** all'attualità, si è fatto riferimento agli indicatori economici di riferimento (O.M.I. 2° semestre 2020 - Fascia/zona: Suburbana/COLLE SALARIO VIA MONTE GIBERTO Codice di zona: E40 Microzona catastale n. 145, ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO E POSTI AUTO SCOPERTI, nonché anche valutazione degli annunci economici immobiliari per beni analoghi a quelli in stima.

Dai dati economici sopra adottati, si è potuto estrapolare un valore effettivo unitario medio attuale della locazione di ABITAZIONI ECONOMICHE in zona, pari ad € 10,50/mq/mese e per i POSTI AUTO SCOPERTI = € 4,00/mq/mese.

Applicando la già calcolata superficie dell'abitazione di 73,18mq e 10,60mq per il posto auto, si otterrà il seguente Reddito medio lordo annuo:

ABITAZIONI = R= € 10,50/mq/mese x mq 73,18mq x 12 mesi =	€ 9.220,68
POSTI AUTO = R= € 4,00/mq/mese x mq 10,60mq x 12 mesi =	<u>€ 508,90</u>
Totale =	€ 9.729,48

- Le spese medie annue **S** da porre in detrazione al calcolato reddito lordo (per manutenzione, gestione, ammortamento, alie per sfitti, tasse, assicurazioni, ecc..) sono state indicate ordinariamente dalla dottrina estimativa mediamente al 35% del Reddito lordo. Nel caso specifico si ottiene:

$$S = € 9.729,48 \times 0,35 = € 3.405,32.$$

Sulla scorta delle analisi sopra esposte, si avrà pertanto la seguente stima:

$$Vds = [(\€ 9.729,48 - \€ 3.405,32) \times (7,687 - 1) : 0,03] : 7,687 - S2 = € 183.381,77 - S2.$$

S2 = sulla valutazione delle eventuali spese future per la rimessa in pristino del terreno alla scadenza contrattuale della convenzione (ad oggi la 1° scadenza nel 2086) si valuta che vada condotta con i criteri della metodologia detta per "siti e cementi" valutando cioè il bilanciamento economico ottenuto dalle spese vive per la demolizione dei fabbricati ed il recupero economico dato dai materiali di risulta riutilizzabili e riciclabili, oltre che il valore residuo del sito, tale che si stima un onere a saldo di riassetto non superiore al 5%

Si otterrà quindi un più probabile valore commerciale del Diritto di superficie in libero mercato dei beni in stima pari a: € 183.381,77 – S2 = (€ 183.381,72 x 5%) = € 174.212,69.

Tale importo rappresenta il valore stimato del diritto di superficie in regime di libero mercato.

2° FASE - VALUTAZIONE DEGLI ONERI DI AFFRANCAZIONE DAL VINCOLO DEL PREZZO MASSIMO DI CESSIONE

Per quanto sopra citato, gli immobili in questione sono stati realizzati in regime di edilizia economico-popolare convenzionata ai sensi dell'art. 35 della L.865/71 di cui alla stipulata Convenzione con il Comune di Roma citata Piano di zona n. 2 Ter "Fidene I" – Comparto R1 lotti R1a – R1e – in forza di Atto Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 6538 racc. 3347 del 23 giugno 1987. In forza dei criteri stabiliti dalla Convenzione i prezzi di vendita erano vincolati dalla determinazione del prezzo massimo di cessione di cui all'art. 14 della Convenzione in oggetto.

Come indicato, risulta una nota di annotamento alla detta Convenzione, per atto per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione del 24.10.2018 rep. 40534/racc. 13332 e relativa Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI/1125/2018, protocollo QI/123769/2018 già gravante nel P.D.Z. FIDENE 1.

L'importo del canone di affrancazione all'epoca indicato in detta disposizione era pari a: € 17.628,74 per compendio immobiliare di consistenza e caratteristiche analoghe a quelli in stima.

Si deve evidenziare che all'attualità (momento di redazione della presente stima) i parametri e le aliquote di calcolo del canone di affrancazione sono variati dall'epoca della detta affrancazione (24.10.2018) per coeva nascente modifica delle disposizioni finanziarie conseguentemente alla adozione della Deliberazione dell'Assemblea Capitolina n.116 del 23 ottobre 2018, che ha tra l'altro, ridefinito le modalità di calcolo del canone di affrancazione dai vincoli del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione; a seguito di tale nuova disposizione finanziaria l'Assemblea Capitolina ha emanato definitivamente la nuova procedura di affrancazione semplificata asseverata con Deliberazione della Giunta Capitolina n. 103 del 05.06.2020:

"Deliberazione n. 103 Semplificazione delle modalità per la presentazione delle istanze di affrancazione degli immobili ricadenti in aree ex L. n. 167/1962, relativamente al calcolo per la determinazione del relativo corrispettivo, secondo i criteri di cui alla Deliberazione A.C. n.116/2018".

Sulla base delle indicazioni di calcolo della Delibera 103/2020 è stata effettuata dal sottoscritto in data 06.05.2021 la simulazione del calcolo sul simulatore nel portale del Comune di Roma (che si allega), considerando tutti i parametri necessari richiesti e riportati nella originaria Convenzione del 23 giugno 1987 (Piano di Zona: FIDENE 1 – tipo assegnazione: DIRITTO DI SUPERFICIE – cubatura da Convenzione comparto: mc 19.620 –

oneri concessori in euro: € 109.814,60 - valori millesimali unità immobiliare e condominio e altri dati indicati).

Si premette che il detto calcolo a fronte delle informazioni di cui dispone il sottoscritto estimatore ha valore solamente indicativo e andrà in futuro meglio definito sulla scorta degli eventuali successivi approfondimenti e ulteriore documentazione da richiedere che esulano al momento dallo scopo di valutazione della presente perizia.

Sulla scorta di quanto esposto il simulatore di calcolo esprime un valore finale calcolato con aggiornamento al 14 maggio 2021 pari a **CRVs = € 10.284,08** (canone attualizzato degli oneri di affrancazione in diritto di superficie).

Si conduce inoltre in ossequio alle disposizioni di calcolo, la verifica indicata nei criteri della PROCEDURA SEMPLIFICATA di Roma Capitale – linee guida allegato Sub. A in ottemperanza alla Deliberazione di Assemblea Capitolina n. 116 del 23.10.2018 e con applicazione del successivo Decreto del M.E.F. n. 151/2020 di cui alla formula di seguito specificata:

C_{c48}	=	$(V \text{ ven area} * 0,60)$	*	Cubatura unità edilizia	-	$(\text{oneri concessori} * Istat)$
C_{c48}	=	$(211,26 * 0,60)$	*	mc 19.620	-	$(€ 109.814,60 * 2,316)$

$C_{c48} = € 2.232,622,11$ Dove:

C_{c48} = corrispettivo risultante dall'applicazione dell'art. 31, comma 48 della Legge n. 448 del 1998;

V ven area = valore venale dell'area;

Cubatura unità edilizia = volume virtuale convenzionale dell'unità edilizia;

Oneri concessori = importi convenzionali relativi a corrispettivo area ed oneri di urbanizzazione;

Istat = indice FOI (indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati).

Da cui si ottiene: **CRV = (corrispettivo rimozione vincoli)**

CRV	=	C_{c48}	*	QM	*	0,5	*	$(ADC-ATC)/ADC$
CRV	=	€ 2.232.622,11	*	0,028	*	0,5	*	0,658

CRV = € 20.566,92

Nel caso di Convenzione avente per oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni (quale è il caso in esame), il valore di CRV andrà moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5 per cui si ottiene:

CVR_s (Corrispettivo rimozione vincoli diritto superficie) =	€ 20.566,92 * 0,5 =	€ 10.283,56
---	---------------------	--------------------

Dalla verifica effettuate emerge una complessiva coerenza con il valore precedentemente calcolato sul simulatore di € 10.284,08.

In cifra tonda pertanto per arrotondamento in eccesso, si indica il ricercato corrispettivo per la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione in diritto di superficie nell'importo di: **€ 10.300,00**.

Si evidenzia che ad oggi, in virtù delle più vantaggiose aliquote di applicazione secondo la Delibera n. 103/2020, gli oneri di affrancazione con la procedura semplificata asseverata sono notevolmente diminuiti rispetto ai precedenti criteri di applicazione.

A tale cifra andranno aggiunti i costi tecnici per le pratiche amministrative, atto notarile di affrancazione e diritti comunali che si stimano in via presuntiva complessivamente in euro 3.000,00.

Pertanto si stima in via presuntiva un costo totale da assumere per l'affrancazione dal prezzo massimo di cessione pari ad **euro 13.300,00**.

3° FASE – STIMA NETTA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE UNICO LOTTO.

in conclusione si stima all'attualità il più probabile valore in libero mercato del diritto di superficie degli immobili descritti pari a: € 174.212,69 – € 800,00 (allineamento catastale condominiale proquota) - € 13.300,00 (oneri complessivi di affrancazione) = € 160.112,69.

In cifra tonda € 160.000,00 (euro centosessantamila/00)

DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL LOTTO UNICO DI VENDITA

Piena proprietà del diritto di superficie del compendio immobiliare formato da:

DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terzo della attuale scala "F" (catastalmente scala "C") distinto all'interno 11, composto da: un vano soggiorno con cucina a vista comunicante, un disimpegno verso il bagno e una camera da letto, altro disimpegno verso seconda camera. Balcone in loggia comunicante con il soggiorno. Superficie commerciale = mq 70,84.

Confini: con appartamenti interni 10 e 12 medesima scala, vano ascensore, affaccio su corte interna salvo altri.

Cantina al piano terra della scala "F" (catastalmente scala "C"); distinta all'interno 11 (in atti notarili interno 33), con accesso dal corridoio interno del vano cantine composto da un vano. Superficie commerciale = mq 2,34.

Confini: con cantine interni 10 e 12 (in atti notarili interni 32 e 34) medesima scala, corridoio cantine, distacco su corte, salvo altri.

Posto auto scoperto al piano terra della corte esterna distinto al n. 23 (in atti notarili n. 36). Superficie commerciale = mq 10,60.

Confini: con posti auto scoperti n. 22 e 24 (in atti notarili numeri 35 e 37) corsia di manovra, recinzione con area a verde esterna, salvo altri.

DATI CATASTALI

Gli immobili sono attualmente censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Roma ai seguenti identificativi catastali:

- L'appartamento e cantina unitamente censiti al Nuovo Catasto Fabbricati di Roma al foglio 134, particella 1834, subalterno 44, zona censuaria 6, cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5vani, superficie catastale 74mq, rendita euro 667,52.
- Il posto auto scoperto censito al Nuovo Catasto Fabbricati di Roma al foglio 134, particella 1834, subalterno 84, zona censuaria 6, cat. C/6, classe 9, consistenza 11mq, superficie catastale 11mq, rendita euro 27,84.

TITOLI EDILIZI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO

Il complesso edilizio ed in particolare l'edificio "A" o "R1a" in cui insistono gli immobili in valutazione è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 610/C del 8.06.1987 e successive varianti n. 1334/C del 23.12.1987 e n. 1469/C del 14.10.1989.

A nome della società costruttrice I.G.A. IMPRESA GENERALE APPALTI S.P.A. per il detto edificio "A" è stata rilasciata Licenza di Abitabilità n. 84 del 29.03.1990 di cui ai risultati dell'ispezioni tecnico-sanitaria in conformità ai progetti autorizzati n. 185866/86 e succ. 86805/88 per edilizia economico-popolare.

STATO DI OCCUPAZIONE - LOCAZIONI

Gli immobili risultano liberi da locazioni nella piena disponibilità dei proprietari superficiali in intestazione.

Quanto sopra in espletamento dell'incarico ricevuto

La presente relazione si compone di n. 14 pagine dattiloscritte più gli allegati in indice.

Roma 24 maggio 2021

Il tecnico estimatore

Arch. Roberto Giannini



A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti, with the text "ARCHITETTO ROBERTO GIANNINI No 9718" in the center. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

Indice allegati:

1. *Visure catastale aggiornate e planimetrie catastali in atti;*
2. *Documentazione fotografica stato attuale;*
3. *Titoli edilizi e autorizzazioni amministrative;*
4. *Atto di compravendita Notaio Luca Falcioni di Roma del 15.09.2008 rep. 28940/7206 trascritto alla CC.RR.II. DI Roma 1 in data 17.09.2008 formalità part. n. 75835;*
5. *Atto di provenienza ultraventennale Notaio Paolo Farinaro del 12.11.1990 rep. 53363/7540, trascritto alla CC.RR.II. di Roma 1 il 10.12.1990 form. part. n.57900.*
6. *Atto di Convenzione stipulata con il Comune di Roma ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71 Notaio Ungari Trasatti di Roma rep. n. 6538 racc. 3347 del 23 giugno 1987 trascritto alla CC.RR.II. di Roma 1 in data 07.07.1987 form. 64900/39250.*
7. *Nota di annotamento alla detta Convenzione, per atto per l'eliminazione del prezzo massimo di cessione del 24.10.2018 rep. 40534/racc. 13332 e relativa Determinazione Dirigenziale del Comune di Roma rep. QI/1125/2018, protocollo QI/123769/2018 già gravante nel P.D.Z. FIDENE 1.*
8. *Simulazione di calcolo con aggiornamento al 14 maggio 2021 del canone attualizzato degli oneri di affrancazione in diritto di superficie.*