

**PERIZIA  
PER LA VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE  
DI MERCATO DEGLI IMMOBILI RELATIVI AL  
FALLIMENTO N. 940/2017  
DI REGIS COSTRUZIONI S.R.L.**

1

Roma, 26/08/2024

Il tecnico

Geom. Mattia Roccasecca

Il sottoscritto geom. Mattia Roccasecca, nato a Roma, il 02/08/1982, C.F. RCCMTT82M02H501U, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 10062, con studio in Roma Via Tembien n. 33 cap. 00199, per incarico ricevuto relativamente al Fallimento n. 940/2017 Tribunale Ordinario di Roma Fallimento di Regis Costruzioni S.r.l. Curatore Avv. Vincenzo Mascolo, di redigere una perizia per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili, il sottoscritto, redige la seguente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto. Il sottoscritto ha sviluppato il proprio lavoro nella seguente relazione.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima;
2. Operazioni peritali;
3. Descrizione degli immobili;
4. Situazione Urbanistica;
5. Conservatoria dei Registri immobiliari;
6. Metodo di stima;
7. Valutazione economica;
8. Conteggi estimativi;
9. Conclusioni;
10. Allegati.

2

## **1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

A. Lotto di terreno di circa 1.500 mq, con sovrastanti numero quattro villini ad uso residenziale in corso di costruzione, sviluppati al piano terra e primo e relativi quattro posti auto scoperti ubicati al piano terra, siti nel Comune di Roma (RM), ed identificati al Catasto Fabbricati come segue:

- Villino in corso di costruzione, sito in Via Guarene n. 92, piano terra, int. A, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 501, categoria F/3;
- Posto auto scoperto in di costruzione (confinante con villino A), sito in Via Guarene n. 92 piano terra, int. 1, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 502, categoria F/3;

- Villino in corso di costruzione, sito in Via Guarene n. 92, piano terra, int. B, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 503, categoria F/3;
  - Posto auto scoperto in di costruzione (confinante con villino B), sito in Via Guarene n. 92 piano terra, int. 2, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 504, categoria F/3;
  - Villino in corso di costruzione, sito in Via Guarene n. 92, piano terra, int. C, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 505, categoria F/3;
  - Posto auto scoperto in di costruzione (confinante con villino C), sito in Via Guarene n. 92 piano terra, int. 3, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 506, categoria F/3;
  - Villino in corso di costruzione, sito in Via Guarene n. 92, piano terra, int. D, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 507, categoria F/3;
  - Posto auto scoperto in di costruzione (confinante con villino D), sito in Via Guarene n. 92 piano terra, int. 4, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 508, categoria F/3;
  - Vialetto comune di accesso ai villini e ai posti auto, bene comune non censibile, sito in Via Guarene n. 92 piano terra, censito al catasto con il foglio 747, particella 1310, subalterno 509, senza rendita.
- B. appezzamento di terreno sito nel Comune di Roma (RM), in località Piana del Sole, Via Gambasca angolo Via Lisio, distinto al Catasto terreni al foglio 747, particella 118, qualità seminativo, classe 3, superficie 1056 mq, reddito dominicale 8,34 €, reddito agrario 4,09 €.

## **2 - OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) copia delle visure storiche catastali (Allegato 1) e le planimetrie catastali rasterizzate ed estratti di mappa ultimi in atti (Allegato 2) relative alle unità immobiliari oggetto di stima.

Il sottoscritto ha provveduto ed eseguire ricerche ed estrazione delle note di trascrizione degli atti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Città di Roma producendo la documentazione ipo-catastale (allegato 4 - Visure ultraventennali).

Il sottoscritto ha provveduto a reperire la copia della documentazione urbanistica degli immobili sia presso il fallito ing. Alberto Gasparri che presso il Comune di Roma mediante richieste di accesso agli atti inoltrate al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica con prot. 4469 del 09/01/2024 e prot. 60093 del 20/03/2024 e al Municipio 11 ex XV del Comune di Roma con prot. CP/2024/33636 del 20/03/2024 (Allegato 6 – documentazione urbanistica). Il sottoscritto ha inoltre eseguito colloqui con il funzionario preposto dell'ufficio tecnico del Municipio 11 del Comune di Roma in data 23/05/2024 al fine di accertare la situazione urbanistica degli immobili e ha inoltrato istanza di parere circa la validità dei titoli edilizia in data 24/05/2024 con prot. CP/2024/0061994 e successivo sollecito prot. CP/2024/0077522 del 10/07/2024, che non ha avuto riscontro da parte del Comune di Roma.

Sono stati eseguiti sopralluoghi presso gli immobili di Via Guarene n. 92 in data 19/03/2024 dove a causa dell'inaccessibilità dovuta alla fitta vegetazione, non è stato possibile eseguire l'accesso all'interno di tutti i villini, è stato eseguito un parziale rilievo metrico e fotografico degli immobili (allegato 5 - documentazione fotografica). In data 10/07/2024 è stato eseguito un sopralluogo presso l'appezzamento di terreno in Via Gambascia censito al foglio 747 particella 118 (allegato 5 - documentazione fotografica).

Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato in zona e consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati ed i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per i terreni, reperendo le quotazioni immobiliari medie di zona (Allegato 3 Quotazioni immobiliari).

4

### **3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **A. VILLINI IN CORSO DI COSTRUZIONE, IN VIA GUARENE N. 92 ROMA**

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Roma, località Piana del sole. Trattasi di numero quattro villini unifamiliari residenziali sviluppatasi su due livelli da cielo a terra, piano terra e primo collegati tramite scala interna e relative corti esclusive e relativi quattro posti auto scoperti ubicati al piano terra, il tutto in corso di costruzione. I fabbricati in generale risultano privi di impianti, infissi interni ed esterni, rivestimenti, finiture ed alcuni villini sono privi di alcuni elementi architettonici e strutturali.

#### **VILLINO A (sub. 501 e 502)**

Così composto (da progetto di costruzione: nuovi tipi prot. 139241 del 18/09/2014): al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico

coperto, terrazza e locale accessorio, corte esclusive e posto auto scoperto; al piano primo da locale tecnico, lavatoio, disimpegno, portico coperto e terrazza.

Il fabbricato in corso di costruzione risulta privo di impianti, infissi interni ed esterni, rivestimenti e finiture (Allegato 5 – documentazione fotografica).

La SUL di progetto di costruzione per il Villino A è pari a mq 64,30, si considera una superficie commerciale totale per il Villino A (sub. 501, 502), ragguagliando in percentuale le superfici non residenziali (accessori, corte esclusiva, posto auto scoperto) a corpo arrotondata pari a 64,30 x 1,20 pari a mq. 77,00.

#### VILLINO B (sub. 503 e 504)

Così composto (da progetto di costruzione: nuovi tipi prot. 139241 del 18/09/2014): al piano terra da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, portico coperto, terrazza e locale accessorio, corte esclusive e posto auto scoperto; al piano primo da locale tecnico, lavatoio, disimpegno, portico coperto e terrazza.

Il fabbricato in corso di costruzione risulta privo di impianti, infissi interni ed esterni, rivestimenti e finiture (Allegato 5 – documentazione fotografica).

La SUL di progetto di costruzione per il Villino B è pari a mq 64,30, si considera una superficie commerciale totale per il Villino B (sub. 503, 504), ragguagliando in percentuale le superfici non residenziali (accessori, corte esclusiva, posto auto scoperto) a corpo arrotondata pari a 64,30 x 1,20 pari a mq. 77,00.

VILLINO C (sub. 505 e 506, catastalmente distinto con il numero interno "C," da progetto di costruzione identificato come Villino "D")

Così composto (da progetto di costruzione: nuovi tipi prot. 139241 del 18/09/2014): al piano terra da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico coperto, terrazza e locale accessorio, corte esclusiva e posto auto scoperto; al piano primo da locale tecnico, lavatoio, disimpegno, portico coperto e terrazza.

Il fabbricato in corso di costruzione risulta privo di impianti, infissi interni ed esterni, rivestimenti e finiture (Allegato 5 – documentazione fotografica).

La SUL di progetto di costruzione per il Villino C è pari a mq 58,38, si considera una superficie commerciale totale per il Villino C (sub. 505, 506), ragguagliando in percentuale le superfici non residenziali (accessori, corte esclusiva, posto auto scoperto) a corpo arrotondata pari a 58,38 x 1,20 pari a mq. 70,00.

VILLINO D (sub. 507 e 508, catastalmente distinto con il numero interno "D," da progetto di costruzione identificato come Villino "C")

Così composto (da progetto di costruzione: nuovi tipi prot. 139241 del 18/09/2014): al piano terra da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, portico coperto, terrazza e locale accessorio, corte esclusiva e posto auto scoperto; al piano primo da locale tecnico, lavatoio, disimpegno, portico coperto e terrazza.

Il fabbricato in corso di costruzione risulta privo di impianti, infissi interni ed esterni, rivestimenti e finiture. Il fabbricato è privo di alcuni elementi architettonici e strutturali, quali: solaio, piano primo, tetto e tamponature (Allegato 5 – documentazione fotografica). La SUL di progetto di costruzione per il Villino D è pari a mq 58,38, si considera una superficie commerciale totale per il Villino D (sub. 507, 508), ragguagliando in percentuale le superfici non residenziali (accessori, corte esclusiva, posto auto scoperto) a corpo arrotondata pari a 58,38 x 1,20 pari a mq. 70,00.

**B. TERRENO SITO IN VIA GAMBASCA ROMA, FOGLIO 747, PART. 118**

Trattasi di un appezzamento di terreno edificabile sito nel Comune di Roma (RM), in località Piana del sole, località Ponte Galeria, Via Gambasca angolo Via Lisio, con accesso da Via Gambasca, distinto al Catasto Terreni al foglio 747 particella 118, qualità seminativo, classe 3, di mq 1056. Il terreno è gravato da servitù di passaggio carrabile a favore della società "Ariete Fattoria Latte Sano Spa" costituita con atto privato autenticato dal dott. Luigi Iorio coadiutore temporaneo del Notaio Nicolino Taddei di Frascati in data 16/05/1972 rep. n. 27448.

6

**4 - SITUAZIONE URBANISTICA**

**A. VILLINI IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITI IN VIA GUARENE N. 92 ROMA**

I villini ricadono nel Piano Regolatore Generale di Roma D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, nella "Città Della Trasformazione, Sistema Insediativo, Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" ed è compreso nel perimetro del P.P. "Piana del Sole" approvato con D.G.C.C. n. 435 del 18/07/2006 e nelle zone urbanizzate del PTPR. I Villini ricadono nel Piano Particolareggiato di Recupero Urbanistico Integrato con l'E.R.P. del Nucleo Abusivo "Piana del Sole".

Con atto di compravendita, rogito Notaio Parmagiani di Roma in data 14/04/2014, registrato a Roma, la società "REGIS COSTRUZIONI Srl" ha acquistato la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Roma Via Guarene n. 92 e precisamente: casa



unifamiliare da cielo a terra sviluppata ai piani terra e primo collegata tramite scala interna, e accessori, censita al foglio 747, part. 102, sub. 1, 2, 3, 4 e 5,

La società "REGIS COSTRUZIONI Srl" successivamente ha ottenuto dal Comune di Roma il Permesso di Costruire n. 168 prot. 103319 del 19/06/2015 per la nuova edificazione dei quattro villini e accessori (oggetto della presente perizia), previa demolizione dell'unità immobiliare suddetta acquistata a rogito Notaio Parmagiani di Roma in data 14/04/2014. Il permesso di costruire n. 168 prot. 103319 del 19/06/2015 è relativo ai progetti prot.102502/2014 e nuovi tipi prot. 139241/2014.

Per opere di ripristino in sanatoria relative ad opere eseguite in difformità dal permesso di costruire in corso di costruzione (relative alle seguenti opere: apertura falda inclinata per appoggio, tramite struttura metallica delle componenti impiantistiche su piano di copertura, reifica falde inclinate, parapetti esterni eseguiti in muratura piuttosto che in ferro, variazioni della distribuzione interna dei Villini A e B, modifica della finestra del villino B, prospetto sud-est, variata in porta-finestra) è stata presentata al Municipio 11 di Roma Capitale SCIA di Ripristino in Sanatoria prot. CP/102368 del 26/10/2017. Relativamente alla SCIA suddetta ed al permesso di costruire n. 168 prot. 103319 del 19/06/2015, non è stato possibile acquisire dal Municipio 11 del Comune di Roma un loro parere circa la validità dei titoli edilizi, nonostante i colloqui e l'istanza di parere presentata (vedere capitolo 2: operazioni peritali), ed in via prudenziale non essendo stata la SCIA integrata e non avendo il richiedente provveduto al pagamento degli oneri relativi ai diritti di segreteria, alla sanzione e al maggior contributo per costo di costruzione, la SCIA stessa viene considerata come rigettata ed il permesso di costruire si considera scaduto essendo trascorsi oltre tre anni dalla data di presentazione del Permesso di Costruire e vista l'assenza di comunicazioni di fine lavori o richieste di proroga.

**B. TERRENO SITO IN VIA GAMBASCA ROMA, FOGLIO 747, PART. 118**

Il terreno ricade nel Piano Regolatore Generale di Roma D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, nella "Città Della Trasformazione, Sistema Insediativo, Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita" ed è compreso nel perimetro del P.P. "Piana del Sole" approvato con D.G.C.C. n. 435 del 18/07/2006 con destinazione "conservazione, completamento e nuova edificazione" e rientra nel PTP 15/08 Valle del Tevere e nelle zone urbanizzate del PTPR.

## **5 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI**

### **A. VILLINI IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITI IN VIA GUARENE N. 92 ROMA**

Si riporta di seguito la Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 con aggiornamento all'8.1.2024. Visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3.

OGGETTO: Porzioni immobiliari in Comune di Roma, Via Guarene 92:

- a) Porzione immobiliare (F3) piano terra scala A in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 501;
- b) Porzione immobiliare (F3) piano terra interno 1 in catasto urbano censita al f. 747 particella 1310 sub. 502;
- c) Porzione immobiliare (F3) interno B piano terra in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 503;
- d) Porzione immobiliare (F3) interno 2 piano terra in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 504;
- e) Porzione immobiliare (F3) interno C piano terra in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 505;
- f) Porzione immobiliare (F3) interno 3 piano terra in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 506;
- g) Porzione immobiliare (F3) interno D piano terra in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 507;
- h) Porzione immobiliare (F3) interno 4 piano terra in catasto urbano censita al F. 747 particella 1310 sub. 508;

Tutti derivati dalla soppressione della particella 102 subb. 3 – 501 – 502 – 503 e 504 (ex subb. 1 – 2 – 3 – 4 e 5).

NOMINATIVI: REGIS COSTRUZIONI SRL - sede Roma

8

### **RISULTANZE:**

- Formalità 32074 del 2.5.2014 (50711 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Parmegiani di Roma del 14.4.2014 rep. 91840 a favore della società "REGIS COSTRUZIONI SRL" - sede Roma contro e ,  
mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare



in Roma, Via Guarene 92, appartamento di 6,5 vani piani primo e terra in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 subb. 1 – 2 – 4 - 5 graffati e locale C6 di mq. 36 al piano terra in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 sub. 3.

- Formalità 13927 del 4.3.2004 (21232 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Verde di Roma del 3.3.2004 rep. 26224 a favore di e i) contro

il quale i primi acquistano - indivisamente tra loro ed in parti uguali - la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via Guarene 92, appartamento di 6,5 vani in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 subb. 1 – 2 – 4 e 5 graffati e locale C6 di mq. 36 in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 sub. 3.

- Formalità 20016 del 27.3.2004 (30460 d'ordine) trascrizione accettazione tacita di eredità in virtù di atto a rogito Notaio Antonio Verde di Roma del 3.3.2004 rep. 26224 a favore di contro l'eredità dimessa da in data

Si dispone della piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via Guarene 92, appartamento di 6,5 vani in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 subb. 1 – 2 – 4 e 5 graffati e locale C6 di mq. 36 in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 sub. 3.

- Formalità 69998 del 14.11.1972 (102155 d'ordine) trascrizione atto di affrancazione autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Iorio coadiutore del Notaio Taddei di Frascati del 27.10.1972 a favore (anche) di contro

mediante il quale si affranca il lotto di terreno di mq. 3000 in Roma in catasto rustico riportato al F. 747 p.IIa 102.

- Formalità 35449 del 31.5.1972 (51483 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Luigi Iorio coadiutore del Notaio Taddei di Frascati in data 15.5.1972 a favore (anche) di a contro la società "

" - sede mediante il quale la prima acquista l'utile dominio sulla porzione immobiliare in Roma, Loc. Ponte Galeria Via privata del Quartaccio, lotto di terreno di mq. 3000 in Roma in catasto rustico distinto al F. 747 p.IIa 102 (già 12T)

N.B.: Ricontrata e controllata la formalità 88343/2002, risultata essere relativa ad altri beni.

#### GRAVAMI:

- Formalità 55878 del 5.7.2018 (79435 d'ordine) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 13.12.2017 rep. 963 a favore della

- Formalità 18299 del 10.8.2017 (99981 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 16.12.2016 rep. 20056 a favore della \_\_\_\_\_ " - sede Roma contro la società "REGIS COSTRUZIONI SRL" - sede Roma per garantire un credito precettato di euro 104.715,89 (ipoteca euro 130.000,00) gravante (anche) sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via Guarene 92, appartamento ai piani terra e primo in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 subb. 501 – 502 –503 e 504 graffati e locale C6 di mq. 36 piano terra in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 sub. 3.
- Formalità 24056 del 25.5.2007 (97948 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in virtù di atto autentificato nelle firme dal Notaio Pennazzi Catalani Carlo di Velletri in data 17.5.2007 rep. 54397 a favore della \_\_\_\_\_ " - sede \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per garantire un finanziamento loro concesso di euro 180.000,00 (ipoteca euro 270.000,00) - ammortamento anni 25 al tasso annuo del 5,1% - gravante sulla piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Via Guarene 92, appartamento in catasto urbano censito al F. 747 p.IIa 102 subb. 1 - 2 - 4- e 5.

SI SEGNALE ATTO OBBLIGO UNILATERALE EDILIZIO TRASCRITTO ALLA FORM. 94388 IN DATA 15.12.2014 A FAVORE DI \_\_\_\_\_ CONTRO LA SOCIETA' REGIS COSTRUZIONI SRL AVENTE AD OGGETTO LE PORZIONI IMMOBILIARI IN ROMA, IN CATASTO URBANO CENSITE AL F. 747 P.IIIA 102 SUBB. 1 – 2 - 4 E 5 GRAFFATI E SUB. 3

**SEGNALO:**

- Formalità 29943 del 18.4.2014 (47402 d'ordine) la società REGIS COSTRUZIONI SRL si obbliga a vendere un villino unifamiliare distinto con la lettera "A" con corte esclusiva da edificarsi su area riportata in catasto al F. 747 particella 102.
- Formalità 88808 del 20.11.2014 (124699 d'ordine) la società REGIS COSTRUZIONI SRL si obbliga a vendere un villino unifamiliare distinto con la lettera "B" con corte esclusiva da edificarsi su area riportata in catasto al F. 747 particella 102.

**B. TERRENO SITO NEL COMUNE DI ROMA (RM), VIA GAMBASCA ANGOLO VIA LISIO**

Si riporta di seguito la Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma con aggiornamento all'8.1.2024. Visura eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 3.

OGGETTO: Porzione immobiliare in Comune di Roma, Loc. Ponte Galeria, terreno di mq. 1056 in catasto rustico distinto al F. 747 particella 118

NOMINATIVI: REGIS COSTRUZIONI SRL sede Roma

RISULTANZE:

- Formalità 61976 dell'8.8.2014 (90841 d'ordine) trascrizione atto di PERMUTA a rogito Notaio Giovanni Parmegiani di Roma del 4.8.2014 rep. 92357 a favore della società "REGIS COSTRUZIONI SRL" sede Roma contro .....  
mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Loc. Ponte Galeria, terreno di mq. 1056 in catasto rustico distinto al F. 747 p.lla 118.
- Formalità 56954 del 23.7.2012 (77519 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Giovanni Parmegiani di Roma del 13.7.2012 rep. 88913 a favore ..... ) contro .....  
mediante il quale i primi acquistano - indivisamente tra loro ed in parti uguali - la piena proprietà della porzione immobiliare in Roma, Loc. Ponte Galeria, Via privata del Quartaccio lotto di terreno di mq. 1056 in catasto rustico riportato al F. 747 p.lla 118
- Formalità 69999 del 14.11.1972 (102156 d'ordine) trascrizione atto di affrancazione autenticato nelle firme dal Notaio Luigi Iorio coadiutore del Notaio Taddei di Frascati del 27.10.1972 a favore (anche) di ..... contro ..... (n. ....  
mediante il quale si affranca il lotto di terreno di mq. 1056 in Roma, in catasto rustico riportato al F. 747 p.lla 118
- Formalità 35450 del 31.5.1972 (51484 d'ordine) trascrizione atto a rogito Notaio Luigi Iorio coadiutore del Notaio Taddei di Frascati in data 15.5.1972 a favore (anche) di ..... contro la società "....." sede .....  
mediante il quale il primo acquista l'utile dominio sulla porzione immobiliare in Roma, Loc. Ponte Galeria via privata del Quartaccio, lotto di terreno di mq. 1056 in catasto rustico edistinto al F. 747 n. 118 (già 12C)

N.B.: Ricontrate e controllate le seguenti formalità risultate essere relative ad altri beni e precisamente: form. 61977/2014; 29943/2014; 88808/2014; 11901/81 e 161/85.

GRAVAMI:

- Formalità 55878 del 5.7.2018 (79435 d'ordine) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 13.12.2017 rep. 963 a favore della "....." - contro la società "REGIS COSTUZIONI SRL" sede Roma (C.F. 11406461001)
- Formalità 18299 del 10.8.2017 (99981 d'ordine) iscrizione di ipoteca giudiziale in virtù di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma del 16.12.2016 rep. 20056 a

favore della società " " – sede Roma  
contro la società " " per garantire un credito preceettato  
di euro 104.715,89 (ipoteca euro 130.000,009 gravante – oltre che su maggiore  
consistenza – sulla piena proprietà del terreno in Roma, in catasto rustico riportato al F.  
747 particella 118.

SEGNALO:

- Formalità 61977 dell'8.8.2014 (90842 d'ordine) trascrizione atto di PERMUTA a  
rogito Notaio Giovanni Parmegiani di Roma del 4.8.2014 rep. 92357 a favore di  
" " e " " contro la società " " sede Roma  
mediante il quale la società cede ai primi un villino indicato convenzionalmente con la  
lettera C da edificarsi a sua cura e spese su area di mq. 1056 in Roma, Loc. Ponte Galeria,  
in catasto rustico distinto al F. 747 p.Ila 118.

## **6 - METODO DI STIMA**

Il sottoscritto ha adottato il metodo di stima comparativo sintetico per gli immobili oggetto di  
stima. E' stato possibile adottare tale metodo di stima in quanto per gli immobili oggetto di  
stima sono reperibili i valori di mercato realizzati in zona per immobili simili. E' stato possibile  
consultare i valori sull'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) per il fabbricato. In tale  
banca dati sono state estratte le quotazioni immobiliari relativi al secondo semestre 2022  
(ultimi pubblicati). E' stato possibile consultare anche i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per il  
terreno. In tale banca dati sono state estratte le quotazioni per i terreni relativi all'annualità  
2022 (ultimi pubblicati). Il sottoscritto ha inoltre provveduto a consultare i valori immobiliari  
dichiarati relativi ad atti di compravendita di immobili georiferiti nel rispettivo ambito  
territoriale.

12

## **7 - VALUTAZIONE ECONOMICA**

### **A. VILLINI IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITI IN VIA GUARENE N. 92 ROMA**

Gli immobili ricadono in zona "E71" fascia suburbana/ PIANA DEL SOLE – FIERA DI ROMA  
(VIA CRISTOFORO SABBADINO) della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I  
valori relativi al secondo semestre 2023 (ultimo pubblicato), relativi al residenziale sono i  
seguenti:

Abitazioni civili in stato conservativo normale:

minimo 1.600,00 €/mq;

massimo 2.300,00 €/mq;  
riferiti alla superficie commerciale.

Abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale:

minimo 1.450,00 €/mq;  
massimo 2.100,00 €/mq;  
riferiti alla superficie commerciale.

Ville e villini in stato conservativo normale:

minimo 1.300,00 €/mq;  
massimo 1.900,00 €/mq;  
riferiti alla superficie commerciale.

Box auto in stato conservativo normale:

minimo 835,00 €/mq;  
massimo 1.245,00 €/mq;  
riferiti alla superficie commerciale.

13

Si riportano di seguito i Valori Immobiliari Dichiarati all'Agenzia delle Entrate (comparabili) relativi ad atti di compravendita per immobili georiferiti nel rispettivo ambito territoriale

1. Compravendita eseguita a Maggio 2022, categoria A02, superficie catastale 62 mq, + C06 superficie catastale 15 mq, ubicati a meno di 200 metri dall'immobile oggetto di stima € 205.000,00;
2. Compravendita eseguita a Aprile 2023, categoria A07, superficie catastale 68 mq, + C06 superficie catastale 13 mq, ubicati a meno di 200 metri dall'immobile oggetto di stima € 215.000,00;
3. Compravendita eseguita a Giugno 2023, categoria A07, superficie catastale 56 mq, + C06 superficie catastale 12 mq, ubicati a meno di 200 metri dall'immobile oggetto di stima € 210.000,00.

Il sottoscritto prendendo in considerazione:

- 1) la zona e il contesto circostante;
- 2) l'andamento dei prezzi in generale;
- 3) la consistenza globale dell'immobile, la sua conformazione e disposizione interna;
- 4) lo stato manutentivo, il grado di finitura interno ed esterno, lo stato della costruzione;

5) le caratteristiche dell'edificio e la dotazione di impianti;

6) la situazione urbanistica degli immobili.

Ha individuato i seguenti valori di mercato per le unità immobiliari suddette:

VILLINO A (sub. 501 e 502)

Villino sito in Roma, Via Guarene 92: 800,00 €/mq.

VILLINO B (sub. 503 e 504)

Villino sito in Roma, Via Guarene 92: 1.000,00 €/mq.

VILLINO C (sub. 505 e 506, catastalmente distinto con il numero interno "C," da progetto di costruzione identificato come Villino "D")

Villino sito in Roma, Via Guarene 92: 1.000,00 €/mq.

VILLINO D (sub. 507 e 508, catastalmente distinto con il numero interno "D," da progetto di costruzione identificato come Villino "C")

Villino sito in Roma, Via Guarene 92: 400,00 €/mq.

14

#### B. TERRENO SITO NEL COMUNE DI ROMA (RM), VIA GAMBASCA ANGOLO VIA LISIO

Il terreno ricade in zona "Regione Agraria n. 13" relativa alla Provincia di Roma della banca dati dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.). I valori relativi all'annualità 2022 (ultimo pubblicato) sono i seguenti: Seminativo = 34.200,00 € /Ha, pari a 3,42 €/mq.

Avendo eseguito le indagini di mercato indicate nel capitolo 6, essendo il terreno edificabile si è riscontrato un valore di € 130,00/mq.

### 8 - **CONTEGGI ESTIMATIVI**

VILLINO A (sub. 501 e 502)

Superficie commerciale mq 77,00

Valore di mercato 800,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile = 800,00 €/mq x 77,00 mq = 61.600,00 €

VILLINO B (sub. 503 e 504)

Superficie commerciale mq 77,00

Valore di mercato 1.000,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile = 1.000,00 €/mq x 77,00 mq = 77.000,00 €

VILLINO C (sub. 505 e 506, catastalmente distinto con il numero interno "C," da progetto di costruzione identificato come Villino "D")

Superficie commerciale mq 70,00

Valore di mercato 1.000,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile = 1.000,00 €/mq x 70,00 mq = 70.000,00 €

VILLINO D (sub. 507 e 508, catastalmente distinto con il numero interno "D," da progetto di costruzione identificato come Villino "C")

Superficie commerciale mq 70,00

Valore di mercato 400,00 €/mq

Valore di mercato dell'immobile = 400,00 €/mq x 70,00 mq = 28.000,00 €

B. Terreno sito in Via Gambasca Roma, censito al foglio 747 particella 118

Superficie 1.056,00 mq

Valore di mercato 130,00 €/mq

Valore di mercato terreno = 130,00 €/mq x 1.056,00 mq = 137.280,00 €

15

## 9 - CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della perizia è il seguente:

### A. VILLINI IN CORSO DI COSTRUZIONE, SITI IN VIA GUARENE N. 92 ROMA

VILLINO A (sub. 501 e 502)

Valore di mercato = 61.600,00 € (sessantunomilaseicento/00)

VILLINO B (sub. 503 e 504)

Valore di mercato = 77.000,00 € (settantasettemila /00)

VILLINO C (sub. 505 e 506, catastalmente distinto con il numero interno "C," da progetto di costruzione identificato come Villino "D")

Valore di mercato = 70.000,00 € (settantamila/00)



VILLINO D (sub. 507 e 508, catastalmente distinto con il numero interno "D," da progetto di costruzione identificato come Villino "C")

Valore di mercato = 28.000,00 € (ventottomila/00)

B. TERRENO SITO IN VIA GAMBASCA ROMA FOGLIO 747 PARTICELLA 118

Valore di mercato = 137.280,00 € (centotrentasettemiladuecentoottanta/00)

## 10 - **ALLEGATI**

- Allegato 1 – Visure catastali;
- Allegato 2 – Planimetrie catastali;
- Allegato 3 – Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Allegato 4 – Visure ultraventennali;
- Allegato 5 – Documentazione fotografica;
- Allegato 6 – Documentazione urbanistica.

Roma, 26/08/2024

16

Firma digitale del tecnico

Firmato digitalmente da

**mattia  
roccasecca**

CN = roccasecca  
mattia  
O = Collegio dei  
Geometri di Roma  
C = IT