

IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA

sito nel Comune di Roma (RM),
in via Colonnello Tommaso Masala n. 42



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Luglio 2021

Ing. Marcello Scifoni



Indice

1. PREMESSA	3
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI	4
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO	6
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	12
5. TITOLI EDILIZI.....	13
6. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI.....	13
7. ANALISI CATASTALE.....	15
8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	16
9. SINTESI DEL METODO DI STIMA.....	16
10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI	18
11. CONCLUSIONI	24

ALLEGATI



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al [REDACTED] con studio in [REDACTED] è stato nominato dal Commissario liquidatore della [REDACTED] Dott. Francesco Giustiniani, consulente tecnico al fine di procedere ad ogni attività tecnica volta alla valutazione ed alla stima del compendio immobiliare costituito da un appartamento ed un box auto posti all'interno del fabbricato 13, facente parte del complesso edilizio sito in Roma, via Colonnello Tommaso Masala n.42, al fine di poter porre in vendita lo stesso.

Contestualmente è stata eseguita una valutazione volta alla stima l'indennità di occupazione per il periodo trascorso dalla data del 15/3/2011, data del passaggio in giudicato della sentenza di annullamento dell'atto di vendita con il quale la [REDACTED] vendeva gli immobili oggetto di stima alla [REDACTED] alla data del 09/06/2021, in cui è avvenuta di fatto la restituzione dei beni.

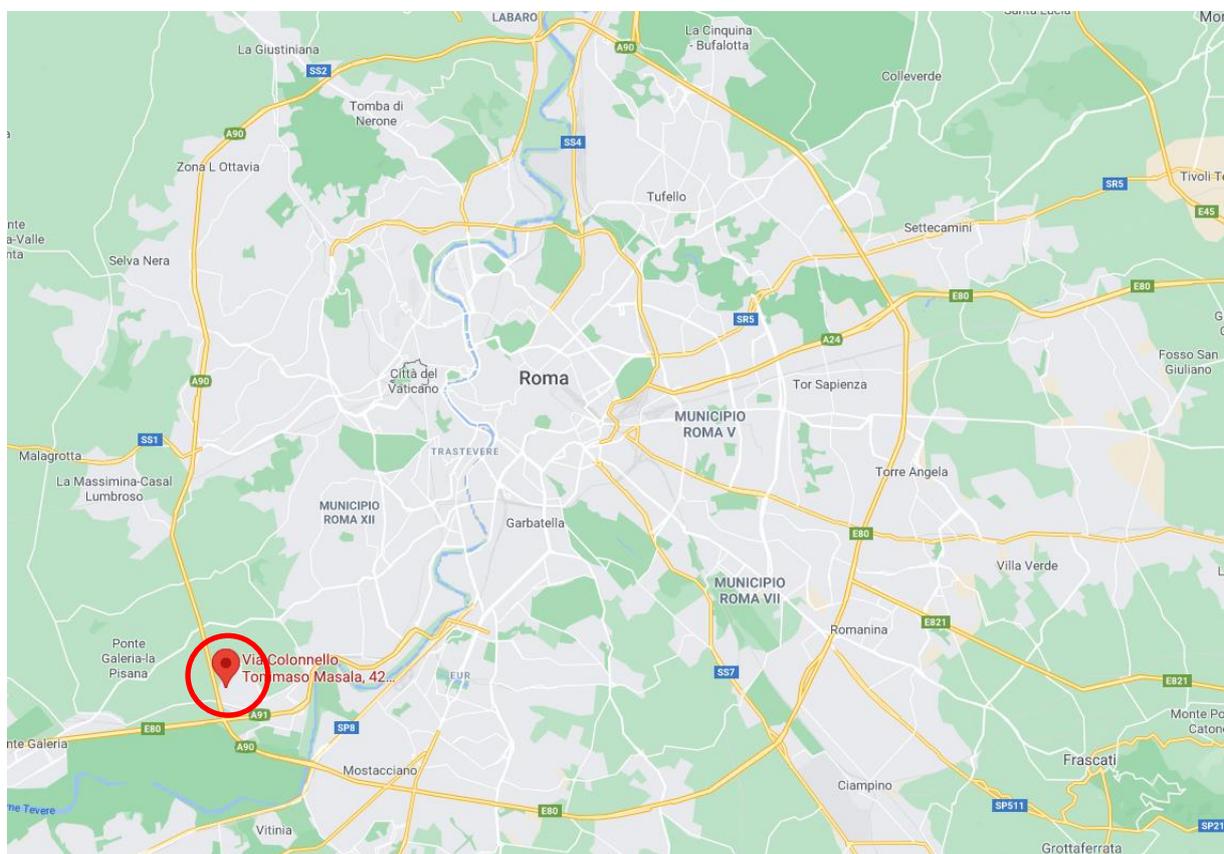
Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, alla presenza dell'Avv. [REDACTED] ha eseguito un sopralluogo sull'immobile in data 9 giugno 2021, con lo scopo di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile all'immobile oggetto della stima.

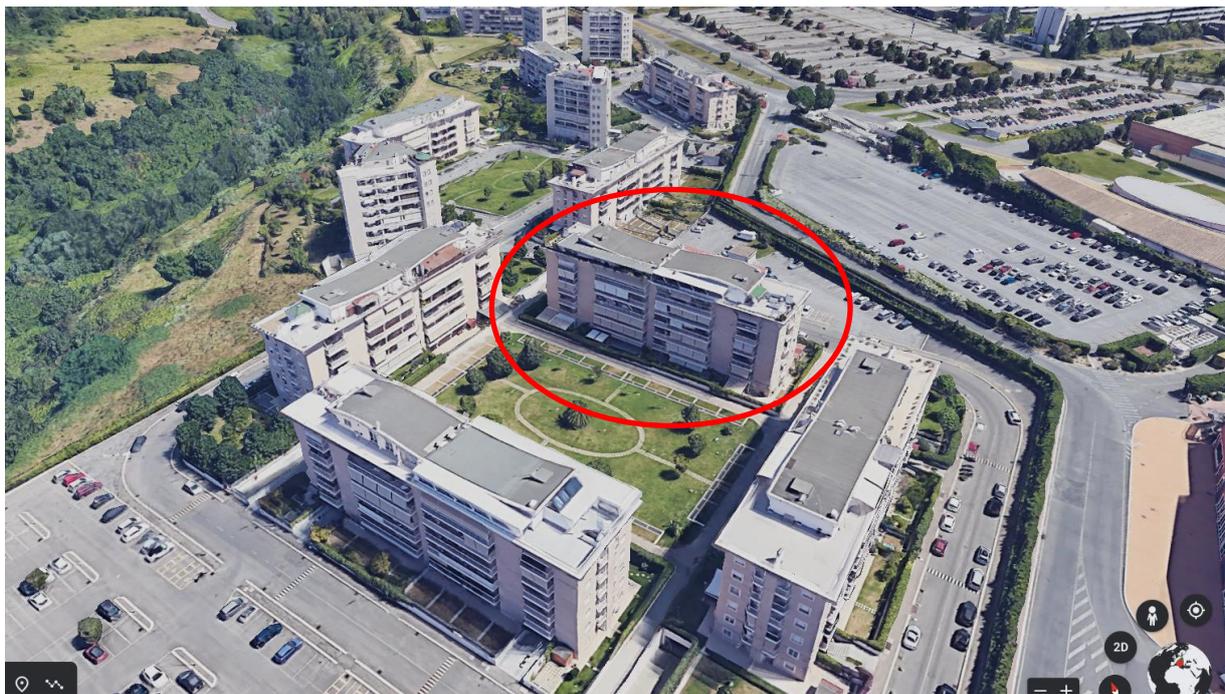
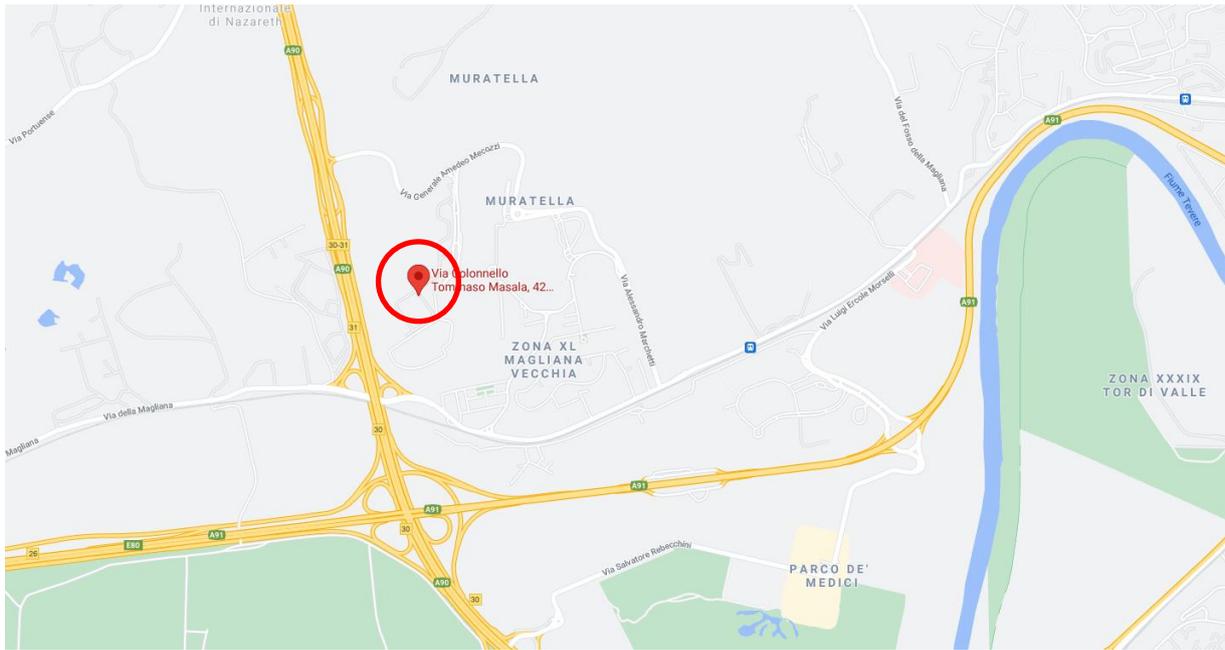


2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

Gli immobili oggetto di valutazione si trovano nel XI Municipio nell'area urbana della Muratella (Piano di Zona B38), parte della zona urbanistica 15E Magliana (zona Z.XL Magliana Vecchia), situata nel quadrante sud-ovest della città, all'interno del Grande Raccordo Anulare.

In particolare le unità immobiliari oggetto di analisi sono localizzate a sud del territorio della Muratella, nello specifico in via Colonnello Tommaso Masala, zona delimitata tra via della Magliana, G.R.A. e via A. Marchetti.





La Muratella ha una connotazione mista, residenziale, commerciale e terziaria.

La zona è collegata alla città di Roma attraverso l'arteria di via della Magliana, percorsa da mezzi pubblici di superficie, con la linea metropolitana FL1, l'A91 (Roma - Fiumicino Aeroporto) ed il Grande Raccordo Anulare sia con l'aeroporto sia con il centro di Roma.

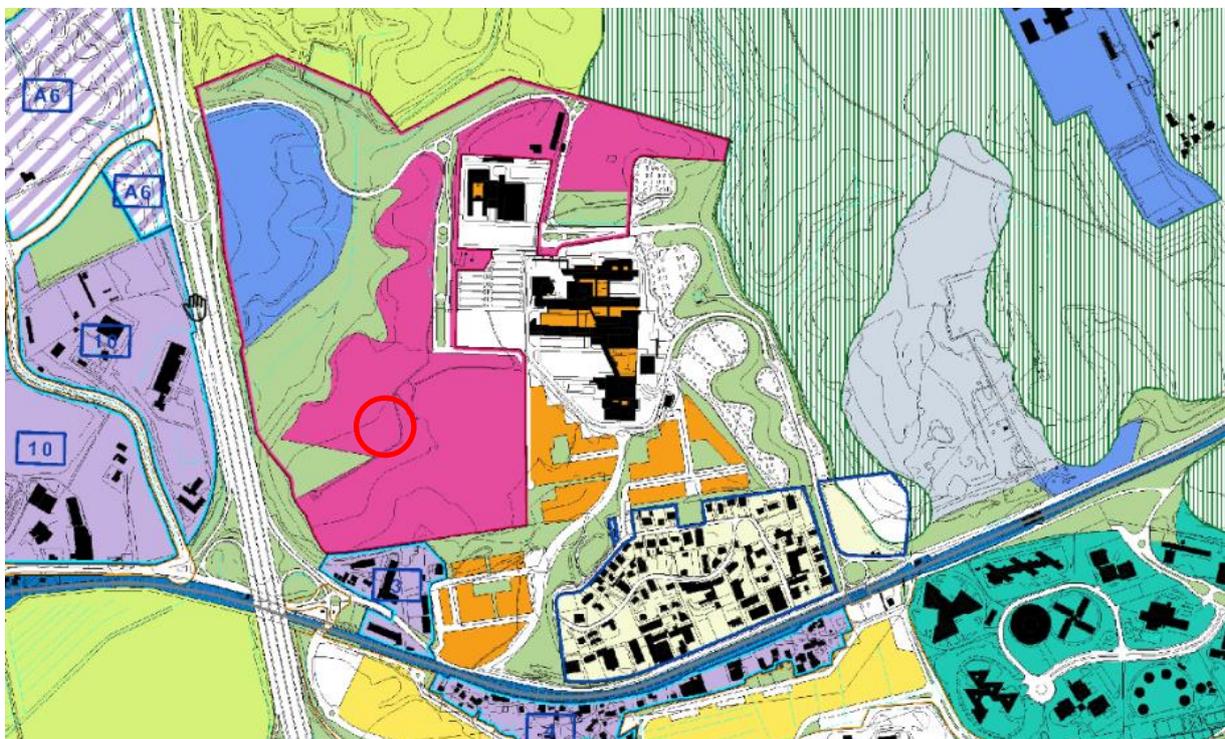


3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

P.R.G. Vigente 2008

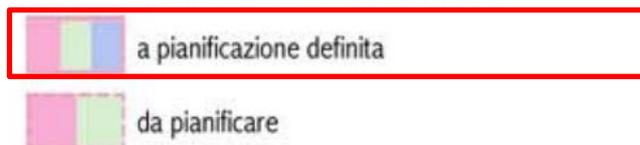
Il nuovo Piano Regolatore di Roma è stato approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n.18 del 12/2/08, con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio - avvenuta il 14 marzo 2008.

Il complesso immobiliare, riportato al foglio 16 degli elaborati prescrittivi "Sistemi e regole 1:10.000", è individuato nel Sistema Insediativo - Progetti strutturanti - Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita, articolo 65 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, gli immobili si trovano nella centralità denominata "Alitalia - Magliana".



PROGETTI STRUTTURANTI

Centralità urbane e metropolitane



Art. 65. Centralità metropolitane e urbane

1. *Le Centralità metropolitane e urbane sono finalizzate alla nuova organizzazione multipolare del territorio metropolitano, attraverso una forte caratterizzazione funzionale e morfo-tipologica, una concentrazione di funzioni di livello urbano e metropolitano, nonché una stretta connessione con le reti di comunicazione e il contesto locale. Esse riguardano parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da un'alta potenzialità alla trasformazione; tali elementi concorrono ad individuare per le Centralità un ruolo di riferimento, di identità insediativa e di polarizzazione nella nuova organizzazione metropolitana prevista dal PRG.*

2. *Le Centralità metropolitane e urbane sono individuate da un perimetro riportato nell'elaborato*
3. *"Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000; tale perimetro contiene tutti gli immobili la cui trasformazione, riuso o riqualificazione concorre a definire il ruolo di centralità; la zonizzazione interna a tali perimetri ha valore indicativo e di indirizzo per la formazione dello strumento attuativo. Le Centralità si attuano mediante Progetto urbano esteso all'intero perimetro; ai sensi dell'art. 15, comma 5, il Progetto urbano interviene anche all'esterno del perimetro ai fini della connessione con il sistema della mobilità e dell'integrazione con il contesto locale.*

3. *Ai fini dell'attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare, come evidenziato nell'elaborato 3. "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000: le prime riguardano ambiti per i quali sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d'intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del Progetto urbano di cui all'art. 15, nel rispetto del presente articolo.*

4. *Alle Centralità a pianificazione definita appartengono: Bufalotta, Pietralata, Ostiense, Alitalia-Magliana, Polo tecnologico, Tor Vergata, EUR-Castellaccio, Ponte di Nona-Lunghezza, Massimina, Fiera di Roma. Ai fini attuativi si applica la disciplina definita dai relativi strumenti urbanistici esecutivi, una volta approvati. Eventuali variazioni dei perimetri determinate in sede di definitiva approvazione, si intenderanno automaticamente recepite nel presente PRG.*

5. *Alle Centralità da pianificare appartengono: [...].*



6. *Nelle Schede di cui al comma 5, sono indicate le quantità complessivamente edificabili in ogni Centralità, distinguendo, ai sensi dell'art. 18, tra la quota riservata alla proprietà, valutata in relazione alla disciplina urbanistica pre-vigente, e quella da mettere a disposizione del Comune (nelle schede: "SUL pubblica") che dovrà utilizzarla prioritariamente per gli obiettivi di cui al comma 1.*

7. *Ai sensi e per gli effetti del comma 6 e dell'art. 20, comma 1, l'indice di quantificazione della SUL privata, per la parte eccedente l'indice di 0,1156 mq/mq, è soggetta al contributo straordinario di cui all'art. 20.*

8. *La SUL indicata nelle Schede deve intendersi aggiuntiva rispetto a eventuali edifici esistenti o abilitati al momento dell'adozione del presente PRG. Ai fini di una più organica progettazione delle Centralità, agli edifici esistenti possono essere applicati gli incentivi per il rinnovo edilizio di cui all'art. 21; fino all'approvazione del Progetto urbano, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di categoria MO, MS, RC, RE, senza cambio di destinazione d'uso. Nelle Schede sono altresì specificate le destinazioni d'uso ammesse e il relativo mix funzionale.*

9. *Ai sensi dell'art. 13, commi 11 e 12, e dell'art. 99, l'attuazione delle Centralità metropolitane e urbane è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione delle infrastrutture ferroviarie (linee metropolitane, altri sistemi in sede propria) previste dal PRG.*

10. *Con apposita deliberazione consiliare o nell'ambito degli atti di indirizzo e programmazione di cui all'art. 13, comma 3, e al fine di garantire la fattibilità economico-finanziaria delle Centralità, il Comune stabilisce i criteri di quantificazione del concorso finanziario dei soggetti titolari della SUL privata alla realizzazione delle connessioni esterne, con particolare riguardo a quelle trasportistiche, anche in eccedenza a quanto previsto dall'art. 13, comma 13; tale concorso finanziario è commisurato al valore immobiliare conseguibile, senza pregiudizio per il necessario equilibrio economico-finanziario dell'investimento privato. Per le stesse finalità, il Comune, dedotto il concorso privato, destina prioritariamente al finanziamento delle infrastrutture della Centralità gli eventuali proventi derivanti dall'assegnazione della SUL acquisita alla sua disponibilità ai sensi del comma 6, ivi compresi gli oneri di urbanizzazione corrisposti dai soggetti assegnatari.*

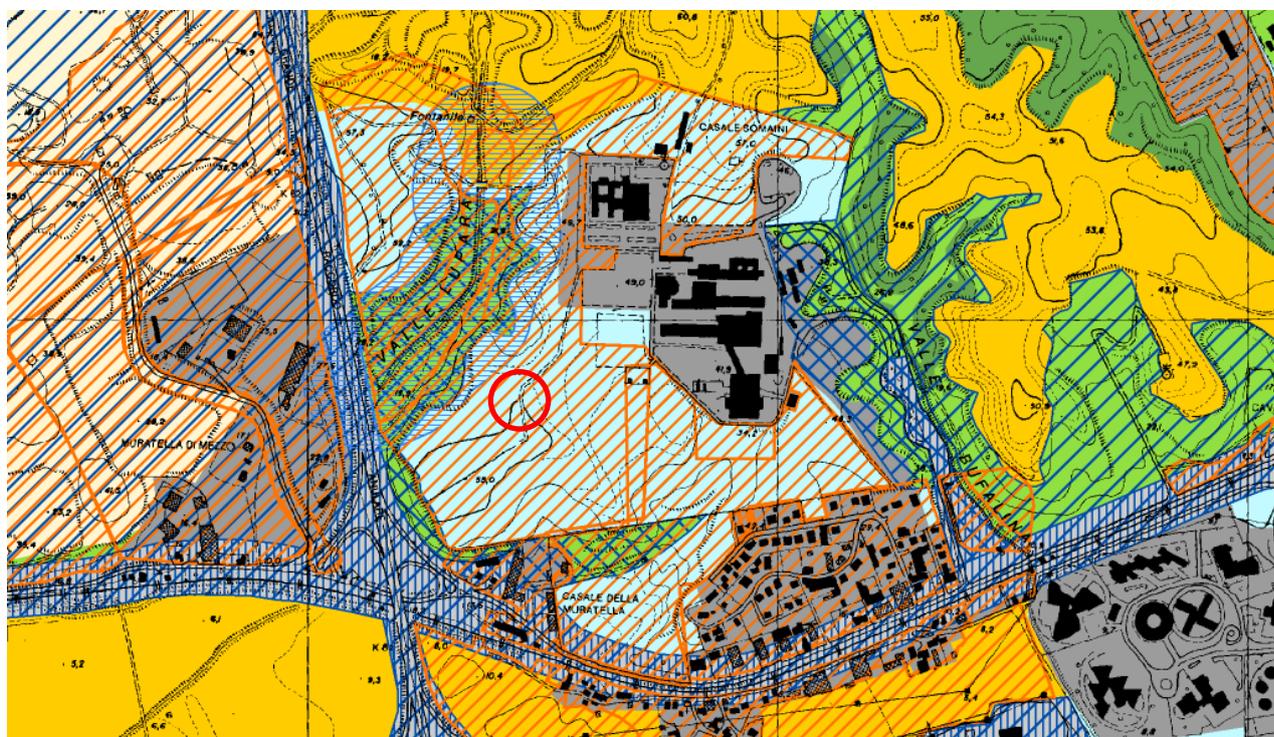


P.T.P.R. Regione Lazio

Il nuovo Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) è stato adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

E' lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio



Sistema del Paesaggio Insediativo

	Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici		Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica
	Parchi, ville e giardini storici		Aree o Punti di Visuali
	Paesaggio degli Insediamenti Urbani		Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti
	Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione		

Tavola B – Beni Paesaggistici

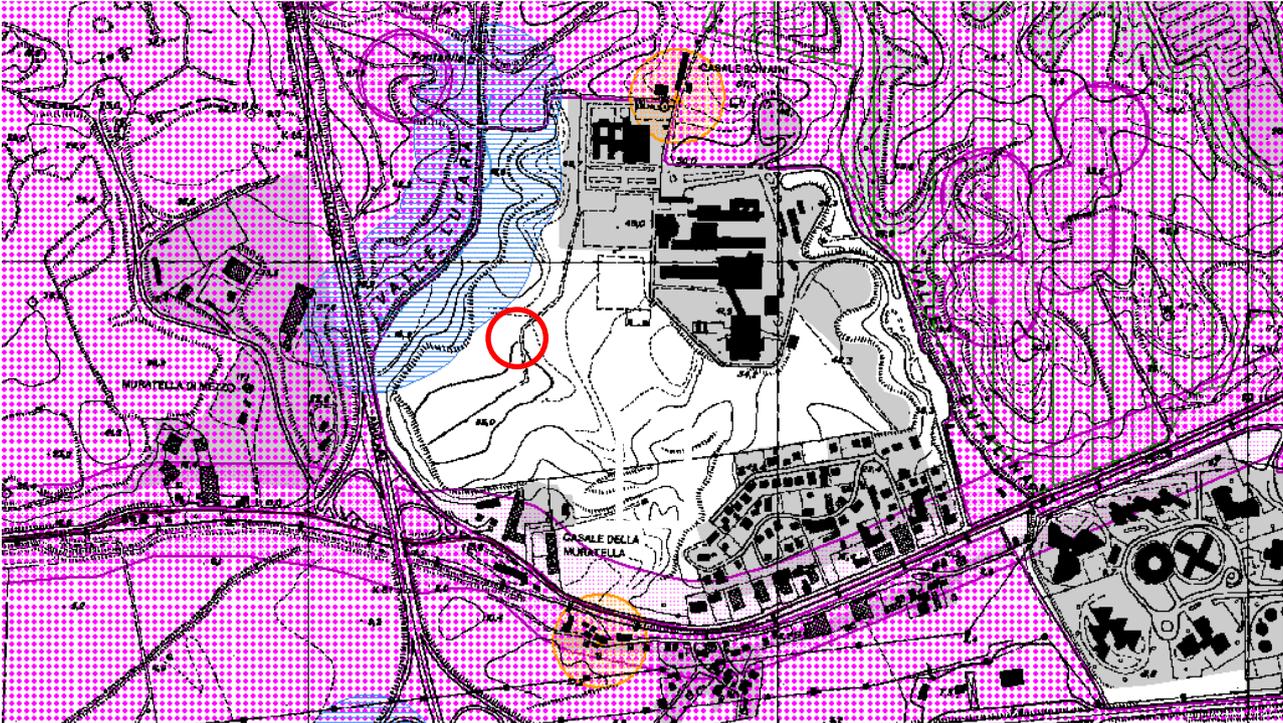


Tavola C – Beni del Patrimonio Culturale e Naturale

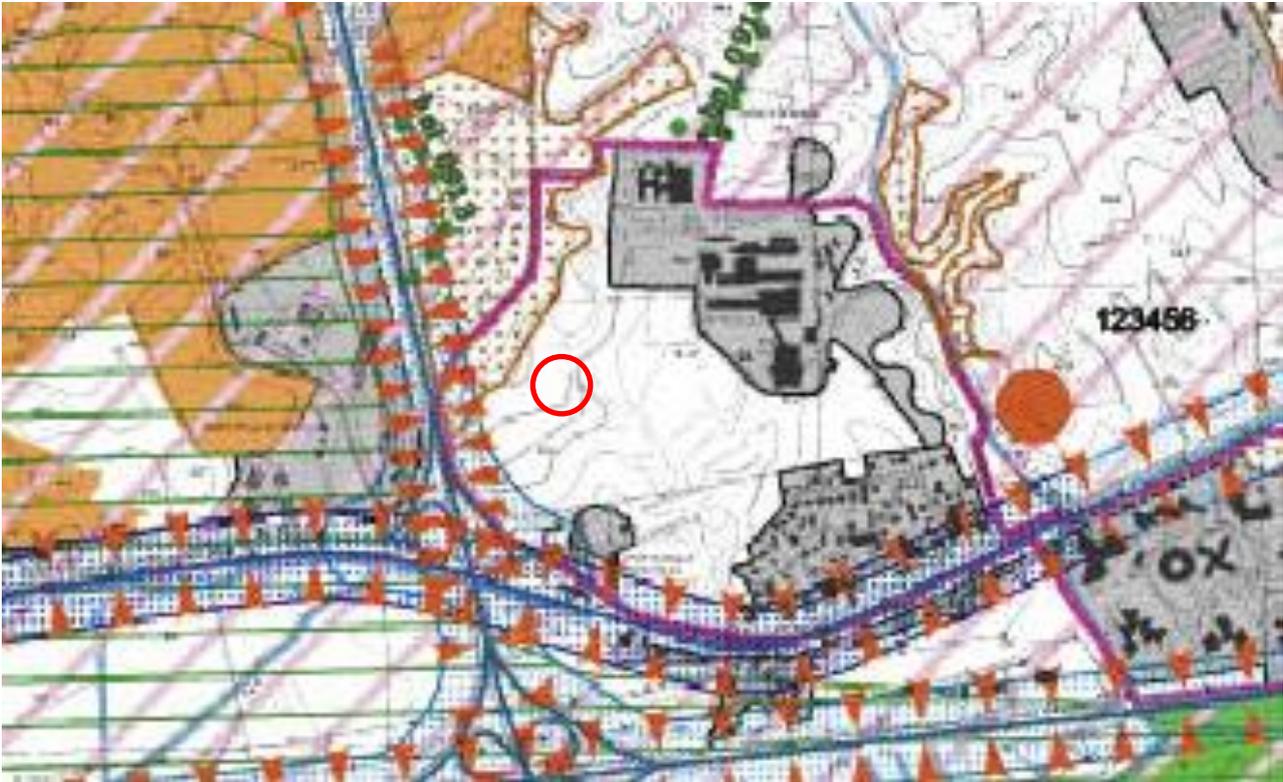


Tavola D – Proposte Comunali di Modifica dei PTP Vigenti



Legenda

058091_P001 Sigla identificativa dell'osservazione per ambito comunale
058 codice ISTAT della provincia - 091 codice ISTAT del comune - P001 numero progressivo

- Osservazioni preliminari proposte dai Comuni
- Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni
- Inviluppo dei beni paesaggistici
art. 134 lett. a e b D.lvo 42/2004 - art 22 L.R. 24/1998
- Aree urbanizzate
- Limiti amministrativi comunali

Gli ambiti delle osservazioni individuate nella presente tavola hanno natura localizzativa e riguardano esclusivamente le proposte comunali di modifica dei Piani Territoriali Paesistici vigenti. Gli esiti, con valore prescrittivo, sono contenuti nelle raccolte suddivise per ambito provinciale, contenenti la descrizione della proposta comunale, la relativa controdeduzione e ove necessario, gli stralci cartografici di dettaglio.

Gli archivi numerici delle informazioni contenute nel presente elaborato costituiscono il Sistema Informativo Territoriale del PTPR, art. 3 della L.R. 24/98, originato dalla Carta Tecnica Regionale scala 1:10.000 e della banca dati alfa-numerica ad esso associata a cui si riferiscono gli identificativi elencati.



4. DESCRIZIONE DEGL'IMMOBILI

Le unità immobiliari oggetto di stima, un appartamento e un box auto, si trovano all'interno del Centro Residenziale Altamira, un complesso immobiliare immerso nel verde costituito da numerosi edifici realizzati agli inizi degli anni 2000.

L'accesso avviene su via Colonnello Tommaso Masala attraverso cancello con sorveglianza 24h/24.



L'edificio, identificato con il numero 13, dove sono localizzati i beni oggetto di stima si presenta come un fabbricato di forma rettangolare formato da sei piani fuori terra oltre ad un piano interrato.

L'edificio è a destinazione prevalentemente residenziale con le cantine e i box auto al piano interrato e le abitazioni distribuite sui piani attraverso due corpi scala (A e B).



L'appartamento, ubicato al quinto piano, è servito dalla scala B ed è contraddistinto dal n. 20 di interno. Dal punto di vista distributivo si presenta come un trilocale composto da salotto con terrazzo, camera da letto matrimoniale, cucina e bagno con un piccolo balcone.

Il box auto individuato con il n. 10 è ubicato all'interno dell'autorimessa al piano interrato.

5. TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato realizzato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 974/C del 17/10/2001
- Concessione Edilizia di completamento n. 1233/C del 23/10/2002

6. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

Gli immobili facenti parte del complesso edilizio risultano di proprietà della [REDACTED] a seguito della sentenza n. 2264/2010 con la quale il Tribunale di Roma ha dichiarato nullo l'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] del 2/02/2004 rep. 100892 con il quale la [REDACTED] vendeva gli immobili oggetto di stima alla [REDACTED]

A seguito della sentenza di annullamento, in data 31/01/2018, l'Avv. [REDACTED] ha inviato una diffida alla [REDACTED] al fine del rilascio degli immobili da parte degli occupanti. Con la stessa si rendeva noto che la [REDACTED] vantava nei confronti dell'occupante un credito conseguente all'occupazione senza titolo dell'immobile medesimo, dalla data di immissione in possesso, come indicata nell'atto di compravendita dichiarato inefficace, alla data di effettivo rilascio dell'immobile medesimo, oltre ai maggiori danni subiti in conseguenza del grave inadempimento.



Dall'analisi ipotecaria sui beni in esame risultano le seguenti formalità:

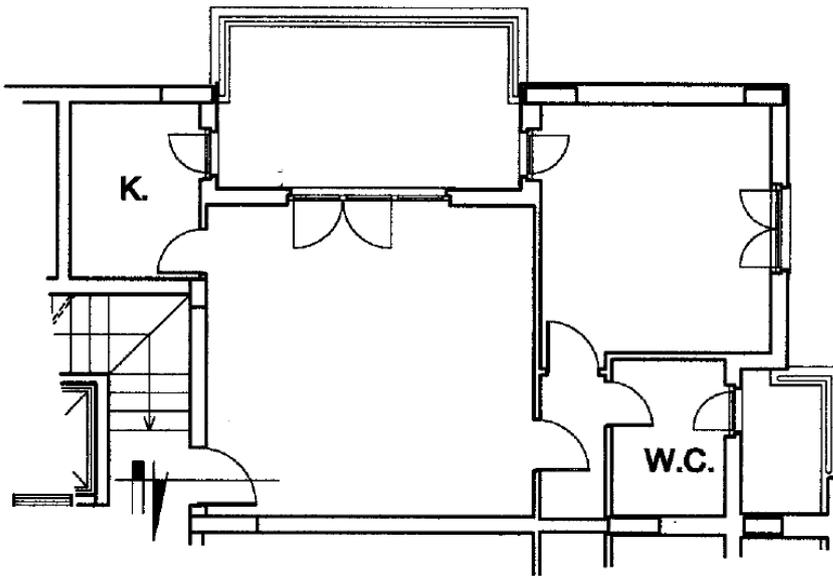
- Ipoteca Legale - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 265153 del 16/09/2008 iscritta in data 03/10/2008, R.P. 24109 R.G. 127910, per un importo di € 97.240,00 a fronte di un capitale di € 48.620,00 (appartamento), a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]
- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo - Pubblico ufficiale Tribunale Di Roma Repertorio 4321 del 05/03/2010, iscritta in data 29/07/2010 – R. P. 23065, R.G. 95702
- Ipoteca Legale - Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 119786/97 del 23/08/2010, iscritta in data 02/09/2010, R. P. 25095 R. G. 109318, per un importo di € 251.602,70 a fronte di un capitale di € 125.801,35 (appartamento e box), a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]
- Pignoramento immobili - Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma, Repertorio 19189/2010 iscritta in data 29/07/2010, trascritta in data 22/09/2010, R.P. 67486 R.G. (appartamento e box), a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]
- Pignoramento immobili - Pubblico Ufficiale Tribunale di Roma con sede Rieti Rep. 4119/2011 del 25/02/2011, trascrizione del 06/04/2011, R.P. 22635 R.G. 37107 (appartamento e box), a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED]



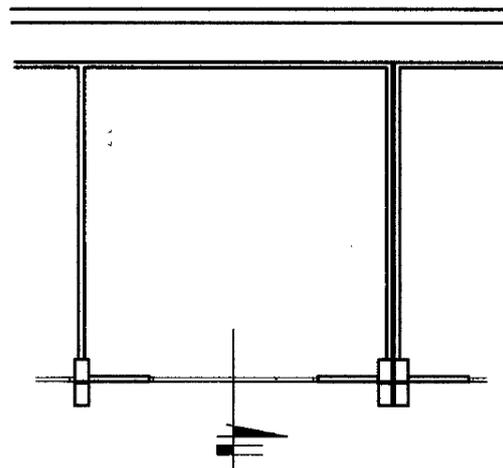
7. ANALISI CATASTALE

Gli immobili oggetto di analisi sono catastalmente così identificati:

CATASTO FABBRICATI								
FOGLIO	P.LLA	SUB.	Zona Cen	CAT.	CLASSE	CONS.	CON. CATAS.	RENDITA
771	546	95	6	A/2	6	4 vani	66 mq - escluse aree scoperte 61 mq	€ 650,74
771	546	11	6	C/6	13	30 mq	32 mq	€ 140,99



Lotto D
Edificio 13
Scala B
Abitazione int.20
Piano Quinto
H = mt. 2.76



Lotto D
Edificio 13
Box Int.10
Piano S1
H = mt. 2.76

Catastalmente gli immobili risultano ancora intestati alla ██████████ pertanto si rende necessaria una voltura catastale al nuovo intestatario ██████████ per poter procedere alla vendita.

8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Gli immobili oggetto di analisi si trovano all'interno dell'edificio numero 13 del Complesso immobiliare.

Il fabbricato, realizzato nei primi anni del 2000, presenta una struttura portante in cemento armato (travi e pilastri) con finiture esterne in finta cortina di mattoni.

All'interno l'unità immobiliare, posta al quinto piano del fabbricato, si presenta in buono stato manutentivo con pareti intonacate e pavimenti in parquet nel salotto e nella camera da letto.

I bagni e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato e lo stesso materiale è utilizzato anche per la pavimentazione dei terrazzi.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in PVC con avvolgibili dello stesso materiale.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, idrico sanitario, di riscaldamento (attualmente non è presente la caldaia) e raffrescamento costituito da unità autonoma nel salone e nella camera.

Il box auto, sito al piano interrato, si presenta in buono stato con pareti divisorie in blocchetti di cemento e pavimentazione in cemento.

È presente una griglia di aerazione che permette il ricircolo dell'aria e una buona illuminazione naturale del box.

9. SINTESI DEL METODO DI STIMA

Per la determinazione più probabile del valore corrente di mercato dei singoli beni è stato utilizzato il metodo "sintetico comparativo". Tale metodo si basa sul parametro "valore

unitario di superficie commerciale” determinato per comparazione con prezzi noti rilevabili da compravendita di beni simili in zona o in zone assimilabili.

I valori adottati trovano riscontro anche nelle più recenti rilevazioni di istituti specializzati nel settore immobiliare.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

E' stata effettuata quindi un'indagine tecnico economica relativamente al mercato immobiliare e sono state consultate alcune rilevazioni di organismi del settore; si è poi eseguita la valutazione degli immobili col metodo del "confronto" a corpo.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso
- eguale area di mercato
- eguale periodo economico
- eguale classe economica e tipologia strutturale.

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Dall'indagine sono scaturiti i valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per le varie unità immobiliari a seconda della loro destinazione d'uso e della loro ubicazione.

10. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli indici riscontrati dall'indagine svolta hanno determinato un valore medio a metro quadro che viene desunto dall'analisi di mercato effettuata consultando i prezzi di vendita di immobili a destinazione d'uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione e dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio, come di seguito riportato.

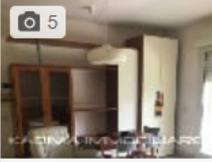
Calcolo della superficie

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sulla base delle misure verificate a campione sulle planimetrie catastali nel corso del sopralluogo.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguglio per destinazione d'uso.

DESTINAZIONE		SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGG. (mq)
sub. 95	Appartamento	60,15	1	1	60,15
	Balcone	14,00	0,3	1	4,20
sub. 11	Box	31,50	0,3	1	9,45
TOTALE					73,80

Valutazione

	Appartamento in vendita a Roma(RM) 00148, Parco de' Medici, Municipio Roma XI, Roma, Provincia di Roma Capitale In zona Muratella, nel Centro Residenziale "Altamira", adiacente all'Hotel Marriott, proponiamo in vendita un appartamento di 60 mq posto al...	195.000€ 2 cam 🛏 1 ba 🚿 78 m ²
immobiliare.it da più di 30 giorni fa		

2.500,00 €/mq

	Appartamento in vendita a Roma(RM) 00148, Parco de' Medici, Municipio Roma XI, Roma, Provincia di Roma Capitale Centro Residenziale Altamira, all'interno del comprensorio con portineria 24h, vendiamo in palazzina a cortina, appartamento da 60mq angolare...	175.000€ 2 cam 🛏 1 ba 🚿 60 m ²
immobiliare.it da più di 30 giorni fa		

2.915,00 €/mq

	Appartamento in vendita residenziale a Roma - 00100, Roma, Provincia di Roma Capitale ...zona MURATELLA, adiacente a Via della Magliana e precisamente in VIA COLONNELLO TOMMASO MASALA, all'interno del grazioso complesso residenziale...	189.000€ 2 cam 🛏 1 ba 🚿 67 m ²
Cambiocasa.it 17 giorni fa		

2.820,00 €/mq

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro pari a circa 2.750,00 €/mq

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano con contrattazioni che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, i prezzi a mq stimato risultano pari a circa **2.330,00 €/mq**.

Consultazione valori OMI

Per quanto riguarda le abitazioni i valori di mercato oscillano da un minimo di 1.850,00 €/mq ad un massimo di 2.700,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIALE GAETANO ARTURO CROCCO)

Codice di zona: E9B

Microzona catastale n.: 134

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	1850	2700	L	8	11,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1650	2450	L	7,3	10,8	L

Il valore medio scelto di 2.275,00 €/mq, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a **€/mq 2.300,00**.

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.

DESTINAZIONE		SUL RAGG. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO in C.T.
sub. 95	Appartamento	60,15	2 300,00	€ 138 345,00	€ 138 000,00
	Balcone	4,20	2 300,00	€ 9 660,00	€ 10 000,00
sub. 11	Box	9,45	2 300,00	€ 21 735,00	€ 22 000,00
TOTALE					€ 170 000,00

11. CALCOLO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Per indennità di occupazione si intende un risarcimento dovuto dall'inquilino/conducente al proprietario di un immobile qualora l'inquilino/conducente risulti in ritardo nella riconsegna dell'immobile dopo la scadenza del contratto di locazione oppure, come nel caso in esame, risulti un occupante senza titolo.

La determinazione dell'ammontare dell'indennità di occupazione è regolata dal comma 6 art 6 Legge n.431/98 del 9/12/98 che stabilisce che i conduttori sono tenuti a corrispondere, ai sensi dell'articolo 1591 del codice civile, una somma mensile pari all'ammontare del canone dovuto o presunto come tale.

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare quindi il valore dell'indennità di occupazione dal 15/03/2011, data del passaggio in giudicato della sentenza di annullamento dell'atto di vendita, alla data del 09/06/2021, in cui è avvenuta di fatto la restituzione dei beni.

Il più probabile canone di locazione delle unità immobiliari sarà calcolato con il criterio di stima per comparazione, basato sul confronto con valori di affitto ricorrenti in zona, per unità immobiliari aventi le medesime caratteristiche intrinseche sia interne delle unità immobiliari che delle proprietà comuni e le stesse caratteristiche estrinseche derivanti dall'ubicazione delle unità immobiliari nel contesto.

Valutazione indennità di occupazione

Dalla consultazione dei valori presenti nei listini immobiliari e principalmente quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio sono stati presi in considerazione i valori relativi al primo semestre del 2011.

La valutazione dell'indennità di occupazione sarà effettuata sulla base degli indici riscontrati dall'indagine (anno 2011) rivalutati, secondo gli indici ISTAT, all'attualità.

Per quanto riguarda le abitazioni i valori di mercato del 2011 oscillavano da un minimo di 9,3 €/mq*mese ad un massimo di 13,3 €/mq*mese.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2011 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/MURATELLA (VIA GAGARIN)

Codice di zona: E98

Microzona catastale n.: 134

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	2400	3500	L	9,3	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2900	L	8,3	11	L
Box	NORMALE	1750	2450	L			
Posti auto coperti	NORMALE	1300	1750	L			
Posti auto scoperti	NORMALE	800	1000	L			

Il valore medio scelto di 11,3 €/mq*mese, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione ed esposizione.

Alla luce di quanto riscontrato, la stima del canone di locazione annuo per gli immobili in esame verrà determinata applicando alle superfici delle singole unità immobiliari opportunamente ragguagliate per destinazione d'uso i valori unitari rivalutati secondo gli indici ISTAT a partire dalla data del 15/03/2011 alla data del 09/06/2021.

ANNO	MESI	SUL RAGGUAGLIATA (APP. + BOX)	IMPORTO UNITARIO (€/mq*mese)	COEFF. RIVALUTAZIONE ISTAT	VALORE FINALE
2011	9	73,8	11,3	1	€ 7 505,46
2012	12	73,8	11,66	1,032	€ 10 327,51
2013	12	73,8	11,85	1,016	€ 10 492,75
2014	12	73,8	11,88	1,003	€ 10 524,23
2015	12	73,8	11,86	0,998	€ 10 503,18
2016	12	73,8	11,82	0,997	€ 10 471,67
2017	12	73,8	11,99	1,014	€ 10 618,28
2018	12	73,8	12,07	1,007	€ 10 692,60
2019	12	73,8	12,17	1,008	€ 10 778,15
2020	12	73,8	12,18	1,001	€ 10 788,92
2021	12	73,8	12,30	1,01	€ 10 896,81
2021	3	73,8	12,30	1,01	€ 2 724,20
TOTALE					€ 116 323,78

12. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alle unità immobiliari in esame, considerate libere da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi il più probabile valore di mercato all'attualità di

€ 170.000,00 (Euro centosettantamila/00)

così suddiviso:

- **Appartamento: € 148.000,00 (Euro centoquarantottomila/00)**
- **Box auto: € 22.000,00 (Euro ventiduemila/00)**

Il valore dell'indennità di occupazione a decorrere dal 15/03/2011, data del passaggio in giudicato della sentenza di annullamento dell'atto di vendita, alla data del 09/06/2021, in cui è avvenuta di fatto la restituzione dei beni è pari a

€ 116.323,78 (Euro centosedicimilatrecentoventitre/78)

Non si ravvisa la possibilità di una vendita frazionata dei beni nell'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di parcheggi e autorimesse di servizio a fabbricati per civili abitazioni, come risulta dall'atto d'obbligo ricevuto dal Notaio ██████████ di Roma in data 12 luglio 2001, rep. n. 29055/13894.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 08 luglio 2021

Ing. Marcello Scifoni

Allegati:

- All.1 – Documentazione fotografica
- All.2 – Documentazione catastale
- All. 3 – Visure ipotecarie