

Perugia, 15 aprile 2024



LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA

D.M. 10/05/2022 n. 68/2022

Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 121 del 25/05/2022

e

D.M. 27/04/2023 n. 127/2023

Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 111 del 13/05/2023

per sostituzione Commissario Liquidatore

C.R.A.R. 80 Centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia

con sede in Roma – Via Edoardo d’Onofrio n. 78

Commissario Liquidatore: Dott. Massimiliano Tessenda

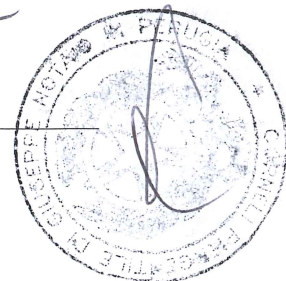
RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI (BOX) UBICATI IN ROMA VIA CASILINA N. 248-256

Allegati n. 6
e documentazione fotografica

Il Perito Stimatore
Dott. Agr. Riccardo Trabalza




Via dei Filosofi, 41/A – 06126 Perugia
Tel 075/5733240 fax 075/5737567
rtrabalza@hotmail.it – r.trabalza@epap.conaspec.it



PREMESSA

Con comunicazione del 20/07/2023 (Allegato n. 1) il Commissario Liquidatore Dott. Massimiliano Tessenda nominava, per la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà della cooperativa sottoposta alla procedura di liquidazione coatta amministrativa, il sottoscritto Dott. Agr. Riccardo Trabalza, nato a Perugia il 08/06/1969 ed ivi residente, con studio in via dei Filosofi n. 41/a, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Perugia al n. 695 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Perugia al n. 1487.

INCARICO

Il Commissario Liquidatore Dott. Massimiliano Tessenda affidava al sottoscritto il seguente incarico:

- a) descrivere i singoli beni ed attribuirgli i singoli valori;
- b) ricercare tutte le iscrizioni e le trascrizioni che possano comunque interessare la procedura concorsuale in generale e le vendite in particolare;
- c) ricercare, presso le competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, gli estremi degli atti posti in essere nel biennio antecedente la data di apertura della procedura (22/12/2016);
- d) predisporre la certificazione ipocatastale necessaria per procedere al trasferimento degli immobili. (Allegato n. 1)

CIÒ PREMESSO

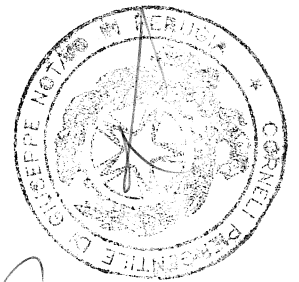
In ottemperanza all'incarico affidato, in base ai dati acquisiti e successivamente elaborati, lo scrivente ha effettuato tutte le operazioni necessarie per la stesura della presente relazione tecnica estimativa.

DATI SALIENTI DELLA SOCIETÀ

Denominazione attuale: "C.R.A.R. 80 Centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia"

Sede Sociale: Roma, Via Edoardo d'Onofrio n. 78

Codice Fiscale e Partita Iva: 04652790587



INDIVIDUAZIONE E STIMA DEI BENI IMMOBILI

DETERMINAZIONE E FORMAZIONE DEI LOTTI

Dopo aver esaminato la consistenza delle proprietà e le caratteristiche dei beni immobili oggetto della presente relazione, lo scrivente ritiene idoneo suddividerli in **N. 18 LOTTI** e precisamente:

Lotto n. 1: Proprietà superficiaria di box sito al piano S1, interno 84, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 256 (sub 18);

Lotto n. 2: Proprietà superficiaria di box sito al piano S1, interno 78, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 256 (sub 24);

Lotto n. 3: Proprietà superficiaria di box sito al piano S1, interno 77, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 256 (sub 25);

Lotto n. 4: Proprietà superficiaria di box sito al piano S1, interno 76, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 256 (sub 26);

Lotto n. 5: Proprietà superficiaria di box sito al piano S1, interno 66, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 256 (sub 71);

Lotto n. 6: Proprietà superficiaria di box sito al piano S1, interno 2, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 256 (sub 78);

Lotto n. 7: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 80, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 109);

Lotto n. 8: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 76, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 27 (sub 113);

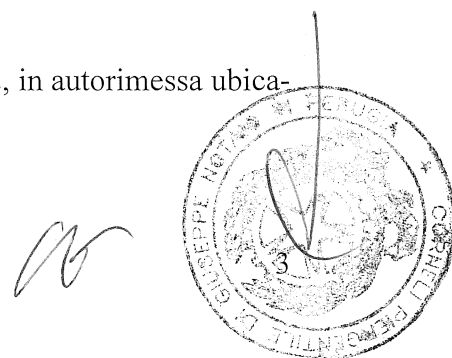
Lotto n. 9: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 74, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 115);

Lotto n. 10: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 71, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 118);

Lotto n. 11: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 41, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 121);

Lotto n. 12: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 40, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 123);

Lotto n. 13: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 42, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 134);



Lotto n. 14: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 43, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 136);

Lotto n. 15: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 45, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 140);

Lotto n. 16: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 46, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 142);

Lotto n. 17: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 47, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 144);

Lotto n. 18: Proprietà superficiaria di box sito al piano S2, interno 72-73, in autorimessa ubicata in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 (sub 501);

Si precisa che la società è proprietaria anche di ulteriori compendi immobiliari che saranno oggetto di separate relazioni tecniche di stima.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA BENI IMMOBILI

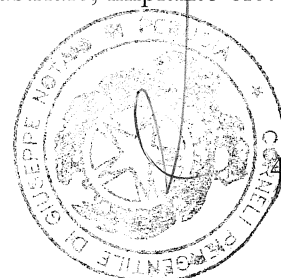

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono rappresentate da n. 18 box auto, ubicati all'interno di una più ampia autorimessa, sita in Comune di Roma, Via Casilina n. 248 e 256. L'area ricade all'interno del territorio del VII Municipio ed è caratterizzata da una alta densità edilizia, prevalentemente residenziale e buona dotazione dei principali servizi.

L'autorimessa si eleva su due piani, di cui uno interrato a cui si accede dal civico n. 248 ed uno seminterrato con accesso dal civico n. 256, la copertura piana è sistemata a verde.

Il fabbricato è stato realizzato con strutture portante in travi e pilastri in cemento armato e solai a lastra tipo predalles, le pareti divisorie dei vari box sono in blocchi di cemento e la pavimentazione è in cemento industriale.

L'accesso all'autorimessa si ha direttamente dalla pubblica via tramite cancelli metallici ad apertura automatizzata, dai quali si accede alle corsie comuni; i piani sono collegati tramite scale in metallo e due ascensori. Sono presenti impianto elettrico, impianto antincendio. I box sono provvisti di porta basculante in metallo, presentano pareti in blocchi di cemento prefabbricato, non intonacate e tinteggiate, pavimento in cemento industriale, impianto elettrico e antincendio.



CONFINI

Il Lotto n. 1 (sub 18), confina con: sub 17 catastalmente intestato a Ugolini Mauro, sub 19 catastalmente intestato a Pezone Maria e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 2 (sub 24), confina con: sub 502 catastalmente intestato a Ionta Gianfranco, Ionta Roberto, Pipola Rita e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 25 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 3 (sub 25), confina con: sub 24 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 26 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 4 (sub 26), confina con: sub 25 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 27 catastalmente intestato a Società Cooperativa Edilizia Lega San Paolo Auto e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 5 (sub 71), confina con: sub 70 catastalmente intestato a Blasi Francesco e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 72 catastalmente intestato a Società Cooperativa Edilizia Lega San Paolo Auto e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 6 (sub 78), confina con: sub 79 catastalmente intestato a Genoli Valerio e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 76 catastalmente intestato a Caratelli Alberto, Roscini Antonella e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 7 (sub 109), confina con: sub 108 catastalmente intestato a Perri Maria Carmela, Schiavone Domenico e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 110 catastalmente intestato a Società Cooperativa Edilizia Lega San Paolo Auto e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 8 (sub 113), confina con: sub 112 catastalmente intestato a Nappi Vincenzo e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 114 catastalmente intestato a Grilli Massimo e Roma Capitale, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 9 (sub 115), confina con: sub 114 catastalmente intestato a Grilli Massimo e Roma Capitale, sub 501 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Resi-



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Agencia
Entrate

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

01009647 00006E05 W0C3L001
00174009 15/04/2024 10:54:55
4578-00088 9E7B29697C878474
IDENTIFICATIVO : 01230327803553

0 1 23 032780 355 3



denziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 10 (sub 118), confina con: sub 501 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 119 catastalmente intestato a Aiello Antonio Salvatore e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 11 (sub 121), confina con: sub 120 catastalmente intestato a Acquisto Andrea e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 123 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 12 (sub 123), confina con: sub 121 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 125 catastalmente intestato a Società Cooperativa Edilizia Lega San Paolo Auto e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

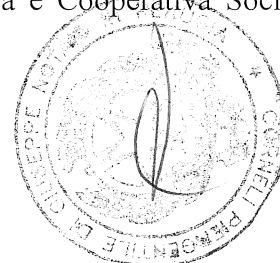
Il Lotto n. 13 (sub 134), confina con: sub 135 catastalmente intestato a Marcucci Roberto, sub 136 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 14 (sub 136), confina con: sub 134 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 138 catastalmente intestato a Ossigeno S.r.l. Impresa di Costruzioni e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 15 (sub 140), confina con: sub 138 catastalmente intestato a Ossigeno S.r.l. Impresa di Costruzioni e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 142 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 16 (sub 142), confina con: sub 140 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 144 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;

Il Lotto n. 17 (sub 144), confina con: sub 142 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 146 catastalmente intestato a Oliveri Maria Rosa e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri;



Il Lotto n. 18 (sub 501), confina con: sub 115 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, sub 118 catastalmente intestato a C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia e Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, corsia comune, salvo altri.

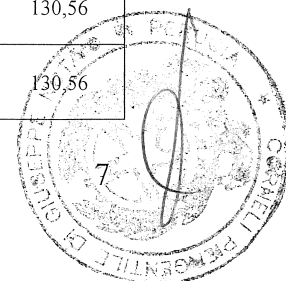
DISPONIBILITÀ

Tutte le unità immobiliari oggetto della presente stima sono nella disponibilità della procedura.

RILEVAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELL'ENTRATE – UFFICIO DEL TERRITORIO

C.F. del Comune di Roma

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Z. C.	Categoria	Classe	Consistenza m ²	Superficie Totale m ²	Rendita €
932	878	18	Via Casilina n. 256 interno 84	S1	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	24	Via Casilina n. 256 interno 78	S1	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	25	Via Casilina n. 256 interno 77	S1	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	26	Via Casilina n. 256 interno 76	S1	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	71	Via Casilina n. 256 interno 66	S1	3	C/6	7	16	18	130,56
932	878	78	Via Casilina n. 256 interno 2	S1	3	C/6	7	26	28	212,16
932	878	109	Via Casilina n. 248 interno 80	S2	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	113	Via Casilina n. 248 interno 76	S2	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	115	Via Casilina n. 248 interno 74	S2	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	118	Via Casilina n. 248 interno 71	S2	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	121	Via Casilina n. 248 interno 41	S2	3	C/6	7	16	18	130,56
932	878	123	Via Casilina n. 248 interno 40	S2	3	C/6	7	16	18	130,56
932	878	134	Via Casilina n. 248 interno 42	S2	3	C/6	7	16	18	130,56



932	878	136	Via Casilina n. 248 interno 43	S2	3	C/6	7	16	18	130,56
932	878	140	Via Casilina n. 248 interno 45	S2	3	C/6	7	16	18	130,56
932	878	142	Via Casilina n. 248 interno 46	S2	3	C/6	7	16	18	130,56
932	878	144	Via Casilina n. 248 interno 47	S2	3	C/6	7	16	17	130,56
932	878	501	Via Casilina n. 248 interno 72	S2	3	C/6	7	32	34	261,12

Intestazione catastale:

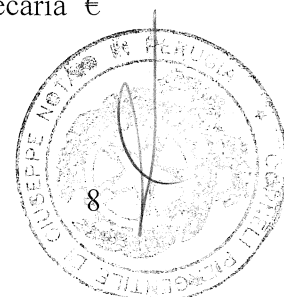
1. C.R.A.R. 80 CENTRO ROMANO ALLOGGI RESIDENZIALI SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA (CF 04652790587) con sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà superficiaria per 1/1
2. COOPERATIVA SOCIALE NUOVA SAIR ONLUS (CF 04197741004) sede in ROMA (RM) Diritto di: Proprietà per l'area per 1/1
(Allegato n. 2 – documentazione catastale: estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco subalterni, visura catastale)

FORMALITÀ

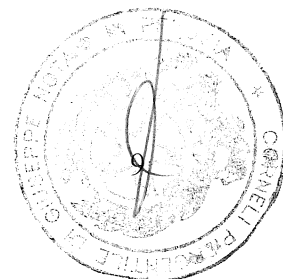
Dall'esame della relazione notarile aggiornata al 30 agosto 2023, redatta dal Notaio Dott. Mario Biavati, i beni immobili in estimazione risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONI IPOTECARIE

- R.P. n. 27454 del 31/07/2006: ipoteca volontaria a favore di Banca delle Marche S.p.A. contro Cales S.r.l. per la proprietà superficiaria, per l'importo di € 4.900.000,00; gravante su tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione ad eccezione dei subalterni nn. 501 e 71, in quanto sono stati oggetto di restrizione. L'ipoteca è stata concessa con atto di mutuo a rogito Notaio Giancarlo Mazza del 27/07/2006 rep. n. 53170/17523, a garanzia di un finanziamento di € 2.450.000,00, da rimborsare in 15 anni; successivamente, con atto a rogito Notaio Roberta Mari del 29/07/2009 rep. n. 18555/6348, annotato a Roma1 il 06/10/2009 al n. 21645 di formalità, è stato frazionato e alle porzioni immobiliari in oggetto corrispondono le seguenti quote:
 - quanto alla particella 878 sub 78: quota capitale € 37.000,00, quota ipotecaria € 74.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 26: quota capitale € 26.100,00, quota ipotecaria € 52.200,00;



- quanto alla particella 878 sub 25: quota capitale € 26.100,00, quota ipotecaria € 52.200,00;
 - quanto alla particella 878 sub 24: quota capitale € 26.100,00, quota ipotecaria € 52.200,00;
 - quanto alla particella 878 sub 18: quota capitale € 26.100,00, quota ipotecaria € 52.200,00;
 - quanto alla particella 878 sub 123 : quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 121: quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 134: quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 136: quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 140: quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 142: quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 144: quota capitale € 25.000,00, quota ipotecaria € 50.000,00;
 - quanto alla particella 878 sub 118: quota capitale € 23.100,00, quota ipotecaria € 46.200,00;
 - quanto alla particella 878 sub 115: quota capitale € 23.100,00, quota ipotecaria € 46.200,00;
 - quanto alla particella 878 sub 113: quota capitale € 23.100,00, quota ipotecaria € 46.200,00;
 - quanto alla particella 878 sub 109: quota capitale € 25.900,00, quota ipotecaria € 51.800,00.
- R.P. n. 21926 del 18/10/2017: ipoteca legale, in forza di atto dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma del 16/10/2017 n. 10453/9717, dell’importo di € 473.885,12; a favore dell’Agenzia delle Entrate – Riscossione ed a carico della società C.R.A.R. 80 centro romano alloggi residenziali soc. coop. edilizia a r.l. con sede in Roma per la proprietà superficiaria; gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione.



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

Agenzia Entrate

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

01009647 00006E05 W0C3L001
00174010 15/04/2024 10:55:01
4578-00088 F571857F19AD567D
IDENTIFICATIVO : 01230327803542

0 1 23 032780 354 2



- R.P. n. 24617 del 22/11/2017: ipoteca giudiziale, in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma del 12/02/2016 n. 3719, dell'importo di € 110.000,00; a favore del Sig. Giancotti Luigi ed a carico della società C.R.A.R. 80 centro romano alloggi residenziali soc. coop. edilizia a r.l. con sede in Roma per la proprietà superficiaria; gravante solamente sul subalterno n. 501. (Allegato n. 3 – relazione notarile)

SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - CONDONO EDILIZIO

Dalle indagini svolte è emerso che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire n. 1115 del 11/11/2005;
- Variante al precedente Permesso di costruire n. 848 del 10/10/2007.

L'immobile è stato dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 1240 del 23/12/2011 (Allegato n. 4 – agibilità)


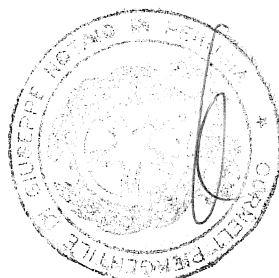
La Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma con proprio atto ha comunicato che i box sottostanti al subalterno 1, non rivestono interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (Allegato n. 5 – provvedimento Soprintendenza)

Il rinnovo periodico della conformità antincendio è stato presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma (protocollo n. 53476 del 05/08/2021) e la successiva richiesta di rinnovo dovrà essere trasmessa entro il 14/03/2026. (Allegato n. 6 – rinnovo conformità antincendio)

PROVENIENZA

Come riportato nella relazione notarile del Notaio Mario Biavati, gli immobili in oggetto sono pervenuti alla società C.R.A.R. 80 Centro Romano Alloggi Residenziali Società Cooperativa Edilizia per la proprietà superficiaria e alla Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, proprietaria dell'area, come di seguito indicato:

- alla data del 01/01/2003 alla Casa di Roma delle Suore di Nostra Signora di Namur, con sede in Roma, la piena proprietà era pervenuta in forza di giusti e legittimi atti anteriori al ventennio;

  10

– con atto a rogito Notaio Giancarlo Mazza del 28/07/2004 rep. n. 50899/15839, trascritto a Roma1 il 09/08/2004 al n. 60464 di formalità e successivo atto a rogito Notaio Giancarlo Mazza del 04/05/2006, rep. n. 52922/17071, trascritto a Roma1 il 09/05/2006 al n. 33854 di formalità, gli immobili passavano in ditta a:

- Casa di Roma delle Suore di Nostra Signora di Namure, con sede in Roma, proprietaria dell'area;

- Cales S.r.l., con sede in Roma, per la proprietà superficiaria;

– con atto a rogito Notaio Dario Ferioli del 13/03/2012, rep. n. 1000/676, trascritto a Roma1 il 29/03/2012 al n. 25363 di formalità, gli immobili passavano in ditta a:

- Casa di Roma delle Suore di Nostra Signora di Namur, con sede in Roma, proprietaria dell'area;

- C.R.A.R. 80 centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia, con sede in Roma, per la proprietà superficiaria;

– con atto di compravendita a rogito Notaio Fabio Orlandi del 06/04/2022 rep. n. 22041/14023, trascritto a Roma1 il 15/04/2022 al n. 34255 di formalità e successivo atto di cancellazione della condizione sospensiva a rogito Notaio Fabio Orlandi del 23/06/2022 rep. n. 22542/14320 annotato a Roma1 il 07/07/2022 al n. 8695 di formalità, gli immobili passavano in ditta a:

- Cooperativa Sociale Nuova Sair Onlus, con sede in Roma, proprietà per l'area;

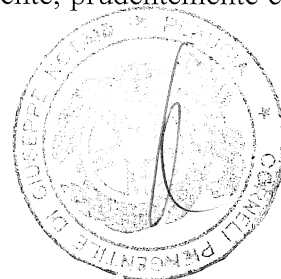
- C.R.A.R. 80 centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia, con sede in Roma, per la proprietà superficiaria.

PROCEDIMENTO E CRITERIO DI STIMA

Vista la natura e lo scopo della presente stima, lo scrivente ha reputato idoneo valutare il bene in oggetto secondo l'aspetto economico del "valore di mercato" all'attualità.

Secondo la definizione data dall'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni Private e di Interesse Collettivo all'art. 2 del Provvedimento n. 1915/G del 20 luglio 2001 "Disposizioni in materia di determinazione del valore di mercato dei terreni e fabbricati", per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobiliare può essere venduto al momento della valutazione con un contratto privato tra un venditore ed un compratore assumendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- entrambe le parti agiscano in condizioni di uguaglianza, liberamente, prudentemente ed in modo informato;



- sia disponibile un ragionevole lasso di tempo, tenuto conto della natura del bene, per espletare le pratiche per commercializzare l'immobile, condurre le trattative, definire il prezzo e le condizioni e per la stipula dell'atto;
- le condizioni di mercato ne consentano una vendita regolare;
- il bene formi oggetto di un'offerta sul mercato per un ragionevole lasso di tempo;
- il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;
- l'acquirente non abbia un interesse particolare nell'immobile legato a fattori economicamente non rilevanti per il mercato.

In caso di vendita all'interno di procedura concorsuale (nello specifico liquidazione coatta amministrativa), non trattandosi più di libera vendita tra privati, le condizioni sopra riportate si verificano difficilmente, in quanto influiscono altri fattori quali la non perfetta trasparenza del mercato e una maggiore rigidità nelle modalità e nei tempi di pagamento; di quanto sopra detto se ne tiene in debito conto nella valutazione espressa.

Il più probabile valore di mercato del diritto superficiale delle unità immobiliari oggetto di stima sarà determinato mediante **procedimento di stima indiretto per capitalizzazione dei redditi** secondo la formula di matematica finanziaria dell'accumulazione iniziale di redditi futuri per un tempo determinato.

$$Vds = R \times (q^n - 1) / r \times q^n$$

Dove:

Vds = valore del diritto superficiale

R = reddito netto (canone di affitto annuo netto)

r = saggio di capitalizzazione

n = numero di anni residui del diritto superficiale

Per la determinazione del canone di affitto lordo si fa riferimento alle ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

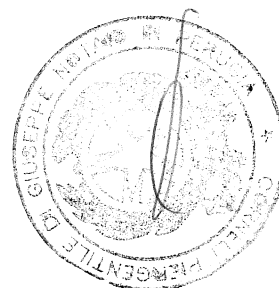
Fascia/zona: Periferica/TOR PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 74

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Box	NORMALE	1150	1600	L	5,5	7,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	850	1200	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	700	L	2,8	4	L

Per la determinazione del reddito netto (canone di affitto netto) al reddito lordo dovranno essere detratte tutte le spese a carico delle proprietà (manutenzione, servizi, sfitto e inesigibilità, assicurazioni, reintegrazioni, amministrazione, imposte), che, complessivamente, si considerano in misura del 34%.

Il numero di anni residui del diritto superficario è pari ad anni 70, in quanto, come risulta dall'atto di compravendita a rogito Notaio Giancarlo Mazza del 28/07/2004, veniva fissato in anni 90 la durata del diritto superficario, con decorrenza dal 28 luglio 2004.

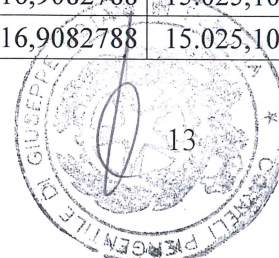
Il saggio di capitalizzazione assunto è pari al 5%.

Per il computo della superficie commerciale delle singole unità immobiliari sono stati seguiti i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998, che considerano:

- il 100% delle superfici calpestabili;
- il 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Pertanto, di seguito, viene determinato il valore del diritto superficario attribuito a ciascun lotto:

Lotto n.	Foglio	Part.	Sub	Superficie	€/mq	Reddito lordo €	Reddito netto €	q^n-1/rq^n	Valore €
1	932	878	18	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
2	932	878	24	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
3	932	878	25	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
4	932	878	26	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10



Ministero dell'Economia
e delle Finanze

MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDICI/00

Entrate

01009647 00006ED5 W0C3L001
00174011 15/04/2024 10:55:06
4578-00088 1091803AA674088
IDENTIFICATIVO : 0123032703531

0 1 23 032780 353 1



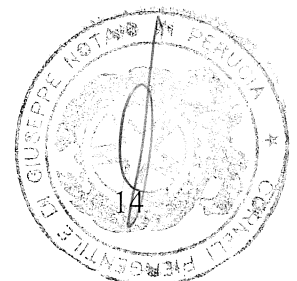
5	932	878	71	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
6	932	878	78	28	6,60	2.217,60	1.463,616	16,9082788	24.747,23
7	932	878	109	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
8	932	878	113	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
9	932	878	115	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
10	932	878	118	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
11	932	878	121	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
12	932	878	123	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
13	932	878	134	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
14	932	878	136	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
15	932	878	140	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
16	932	878	142	18	6,60	1.425,60	940,896	16,9082788	15.908,93
17	932	878	144	17	6,60	1.346,40	888,624	16,9082788	15.025,10
18	932	878	501	34	6,60	2.692,80	1.777,248	16,9082788	30.050,20
								TOTALE	301.385,88

Gli importi, come di seguito arrotondati, rappresentano i più probabili valori di mercato da porre come base d'asta :

Lotto 1	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 2	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 3	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 4	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 5	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 6	€ 24.750,00	(Ventiquattromilasettecentocinquanta/00 euro)
Lotto 7	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 8	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 9	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 10	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 11	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 12	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 13	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 14	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 15	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 16	€ 15.900,00	(Quindicimilanovecento/00 euro)
Lotto 17	€ 15.000,00	(Quindicimila/00 euro)
Lotto 18	€ 30.000,00	(Trentamila/00 euro)

RIEPILOGO DEI DATI DI RELAZIONE

- N. 15 PAGINE ELABORATE AL COMPUTER
- ALLEGATO N. 1: CONFERIMENTO INCARICO
- ALLEGATO N. 2: DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Dott. Agr. Riccardo Trabalza

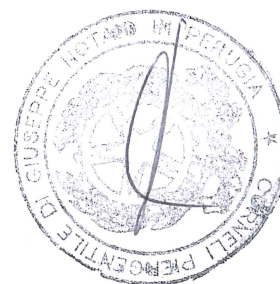
- ALLEGATO N. 3: RELAZIONE NOTARILE
- ALLEGATO N. 4: AGIBILITÀ
- ALLEGATO N. 5: PROVVEDIMENTO SOPRINTENDENZA
- ALLEGATO N. 6: RINNOVO CONFORMITÀ ANTINCENDIO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Perugia, 15 aprile 2024

Il Perito Stimatore

Dott. Agr. Riccardo Trabalza

Riccardo Trabalza



Repertorio n. 3157

**VERBALE DI ASSEVERAMENTO DI PERIZIA
Repubblica Italiana**

L'anno duemilaventiquattro il giorno diciotto del mese di aprile, alle ore *dieci e cinque minuti* nel mio Studio in Perugia, Via dei Filosofi n. 43/C, innanzi a me **Piergentile Corneli**, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di questa città

è presente

TRABALZA RICCARDO nato a Perugia l'8 giugno 1969, residente a Perugia, Via Assisana n.44/h (cod. fisc.TRB RCR 69H08 G478P).

Il comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, ha redatto la Relazione Tecnica di Stima beni immobili (box) ubicati in Roma, Via Casilina n.248-256 che precede, in esecuzione di incarico conferito dal Commissario Liquidatore della società "C.R.A.R. 80 Centro romano alloggi residenziali società cooperativa edilizia" con sede in Roma Via E. D'onofrio n. 78 Codice fiscale 04652790587 della liquidazione coatta amministrativa n.68/2022 e n.127/2023.

Mi esibisce la indicata perizia redatta in adempimento dell'incarico, che si compone di quindici pagine scritte su quindici fogli; il professionista sottoscrive in mia presenza detta perizia e mi chiede di asseverarla con il giuramento di rito.

Aderendo alla richiesta, premessa l'ammonizione di legge, deferisco al comparente il giuramento che esso presta pronunciando la formula "giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni demandatemi, al solo scopo di far conoscere la verità".

Il che si fa constare nel presente verbale, che previa mia lettura viene sottoscritto dal comparente e da me Notaio.

Riccardo Trabalza
Piergentile Corneli

