

PARTE PRIMA

APPALTI CIRF S.R.L.

IMMOBILI IN COMUNE DI ROMA

PROPRIETÀ A - N.7 CANTINE E N.1 TERRENO – VIA ABBATEGGIO N. 19

PROPRIETÀ B - BOX AUTO E N.1 TERRENO – VIA SALEMI N. 65

PROPRIETÀ C - TERRENO – VIA SICULIANA N. 51-59

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Società incaricata della CTU:
**de Marinis, de Pinedo & Partners
Srl**
00191 Roma – Via Di Villa Severini,
54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:
Arch. Ilaria Schiaroli

Responsabile delle valutazioni
immobiliari:
Perito Immobiliare Simone de Marinis





INDICE GENERALE

PARTE PRIMA

1. PREMESSE ED INCARICO	3
2. INDIPENDENZA DEL TECNICO	3
3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE	3
4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO	4
5. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO	4
6. LIMITI DEL LAVORO	5
7. INQUADRAMENTO TERRITORIALE	8

1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Prof. Tiziano Onesti è stata incaricata dalla G.D. Dott.ssa Maria Luisa De Rosa con provvedimento del 01.12.2021 di stimare il valore di mercato degli immobili di proprietà della Appalti CIRF S.r.l..

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo il presente Rapporto di Valutazione.

Il personale qualificato:

- a) **Direttore Tecnico:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”;
- c) **Estensore della relazione:** Dott. Arch. Ilaria Schiaroli iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 20528.

2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che la presente relazione tecnica è stata eseguita da personale qualificato, indipendente da rapporti con la società proprietaria e che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente relazione tecnica sono le seguenti proprietà immobiliari (di seguito “Immobili”)

- **N.7 Cantine site in Comune di Roma in Via Abbateggio n. 19– PROPRIETA’ A;**
- **N.1 Terreno sito in Comune di Roma in Via Abbateggio n. 19– PROPRIETA’ A;**
- **N.1 Box auto sito in Comune di Roma in Via Salemi n. 65 – PROPRIETA’ B;**
- **N.1 Terreno sito in Comune di Roma in Via Salemi – Via Amaretta– PROPRIETA’ B;**
- **Terreno sito in Comune di Roma in Via Siculiana n. 51-59 – PROPRIETA’ C.**

Lo scopo della presente relazione è quello di:

- a) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale assentita in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.
- b) Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi assentiti.
- c) Accertare la destinazione urbanistica degli immobili in base agli strumenti urbanistici vigenti.
- d) Stimare il valore di mercato dei beni immobili.

4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La presente relazione è riferita alla data del 30.09.2023, con riferimento ai sopralluoghi negli immobili svolti il 19.01.2022 alla presenza dell'Arch. Ilaria Schiaroli e del Dr. Alessandro Perozzi quale collaboratore del Curatore e al successivo sopralluogo in data 18.03.2022. La data della valutazione della stima dei beni è riferita al 30.06.2023.

5. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”* (IVS 1,3.1).

Secondo la Banca D'Italia *“Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito delle quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa in modo chiaro e trasparente.”* (Direttiva 2006/48/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.06.2006 e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e s.m.i.).

Assumendo la reciprocità delle due definizioni di valore di mercato assumiamo inoltre che per il Principio dello Scopo *“il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima ed ove uno stesso immobile, con riferimento ad un*

certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima". (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Capitolo 3, paragrafi 2.5, 2.5.1)

6. LIMITI DEL LAVORO

INFORMAZIONI RICEVUTE

La presente relazione è basata sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti e dalle Pubbliche Amministrazioni competenti per territorio. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

TITOLI DI PROPRIETÀ

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto negli atti di provenienza degli immobili. Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo.

CONDOMINIO

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei regolamenti condominiali e nelle tabelle millesimali, agli stessi allegati, così come ricevuti dai rispettivi amministrati pro-tempore. Non sono state eseguite ricerche formali sulla liceità di tali regolamenti e sulla determinazione delle tabelle millesimali. Non sono stati eseguiti accertamenti per verificare eventuali morosità.

URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene alla verifica sui titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata unicamente sulle informazioni e sulla documentazione fornita dalla Proprietà e dai suoi rappresentanti e dalle Pubbliche Amministrazioni competenti per territorio.

CATASTO E TITOLI EDILIZI

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene alla verifica sui titoli edilizi rilasciati. Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

STRUTTURA E IMPIANTI DEGLI EDIFICI

Non sono state condotte analisi strutturali o sulla statica dell'edificio di cui sono porzione gli immobili in oggetto, non sono state ispezionate le parti coperte non visibili o inaccessibili dell'edificio. Non sono state verificate le condizioni o la stabilità dei terreni. Non sono state eseguite prove di funzionamento degli impianti tecnologici fissi dell'edificio. Non è stato possibile esprimere un giudizio sulle condizioni delle parti strutturali ed impiantistiche dell'edificio.

La stima del valore di mercato degli immobili si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la presente valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi.

LUOGHI, INQUINAMENTO E CONTAMINAZIONE

Non sono state eseguite indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni e nell'edificio, quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

In assenza di informazioni contrarie la valutazione è basata sul presupposto che non vi siano materiali pericolosi, nocivi o sospetti od inquinanti che possano influenzare la stessa valutazione e che l'edificio sia stato realizzato a regola d'arte.

Qualora ciò non fosse il valore riportato nella presente valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

SUPERFICI E CONSISTENZE

Per la determinazione delle superfici degli immobili sono state utilizzate le consistenze riportate nelle visure catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. Sono state eseguite unicamente misurazione a campione in loco e non sono state eseguite misurazioni o rilevati i confini delle Proprietà.

PRINCIPI GENERALI

Non sono stati applicati sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita o dallo sviluppo delle proprietà nonché dalla locazione.

Laddove gli immobili o porzioni di essi erano occupati dalla Proprietà alla data del sopralluogo, è sono stati trattati e valutati come liberi. La presente valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto degli immobili o porzioni degli stessi, richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Nel caso in cui siano state ricevute sovvenzioni o finanziamenti di qualsiasi genere e natura, nella presente valutazione non sono applicati sconti per riflettere l'eventuale necessità di restituire tali sovvenzioni o finanziamenti nel caso di vendita del l'immobile o porzione di esso.

Non sono stati presi in considerazioni eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

Alla valutazione non sono stati applicati sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento, in Italia o all'estero, dei profitti della vendita dell'immobile.

PRINCIPI DI VALUTAZIONE

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi. Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Il giudizio di stima è comparativo per il principio della comparazione.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

METODOLOGIA DI VALUTAZIONE

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando il metodo della comparazione di mercato secondo gli *standards* internazionali IVS.

MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione, per quanto attiene al mercato immobiliare, sono state estratte e fanno riferimento a quanto pubblicato e diffuso da “Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare” e da indagini di mercato dirette svolte dal personale qualificato della dd&P anche se non allegate alla presente relazione.

VALUTAZIONE

Le indicazioni delle indagini di mercato eseguite nell’ambito del mercato locale riflettono, a nostro parere, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione per ogni singolo immobile oggetto di valutazione.

Il valore di mercato stimato, a ns. giudizio, riflette il più probabile valore di mercato degli immobili riferito alla data di valutazione.

Ciò nonostante la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare l’adozione dei singoli valori unitari scelti e adottati per la presente valutazione ed in grado, quindi, di modificare il valore stimato degli immobili in oggetto.

La dd&P non esclude inoltre che, in considerazione delle caratteristiche di ogni singolo immobile oggetto della stima, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate alla Proprietà offerte di acquisto per gli immobili a valori anche sensibilmente differenti da quello stimati nel presente rapporto di valutazione.

7. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Gli immobili in oggetto (cantine - box auto - terreni) sono ubicati nella zona orientale della Città Metropolitana di Roma nel VI Municipio, dislocati nell’area compresa tra la Via Prenestina e la Via Casilina, oltre il G.R.A.

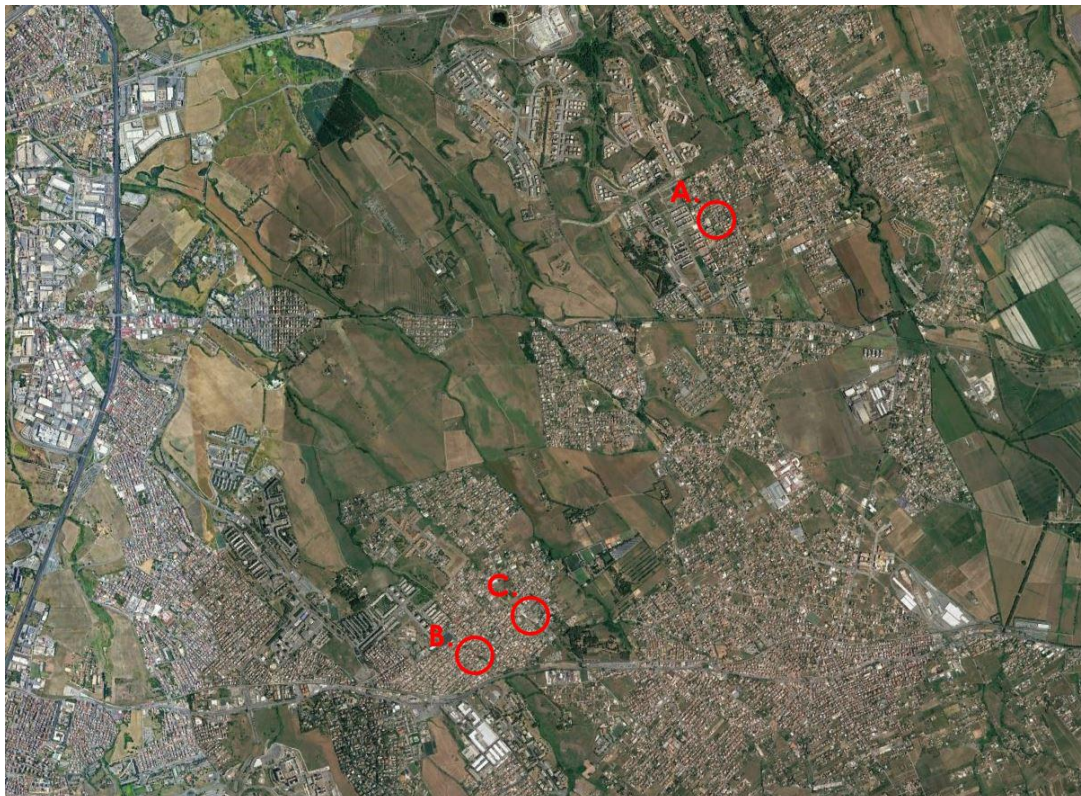
L’area territoriale su cui insistono gli immobili è caratterizzata da un tessuto urbanistico a prevalente destinazione mista residenziale/commerciale ad alta densità demografica, completamente urbanizzata, con una prevalente tipologia edilizia di tipo intensivo.

I collegamenti con il resto della città sono assicurati dalla rete stradale urbana tra cui la Via Prenestina e la Via Casilina oltre che dalla rete di trasporto pubblico di superficie ATAC e

CO.TRA.L. e dalla vicinanza della linea metropolitana C; la presenza del G.R.A. e della A24-Autostrada Roma L'Aquila Teramo garantiscono il collegamento con il resto del territorio extraurbano e con il centro della Capitale.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono:

Proprietà A	Proprietà B	Proprietà C
Via Abbateggio	Via Selmi- Via Amaretta	Via Siculiana
n. 7 cantine	n. 1 box auto	n. 1 terreno
n. 1 terreno	n. 1 terreno Residuo Urbano	



Inquadramento a vasta scala – immagine Google Earth