

**A.C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**  
**COMUNE DI ROMA**  
**LOCALITÀ CASALE NEI – P.D.Z. C22 – COMPARTO “Q/P”**  
**VIALE CESCO BASEGGIO N. 122 – 124 – 126**

**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:  
Perito Immobiliare Simone de Marinis



## INDICE GENERALE

1.	INCARICO E PREMESSE .....	3
2.	OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA .....	3
3.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEI BENI .....	4
4.	ANALISI DI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	9
5.	OBBLIGHI E SERVITU' DERIVANTI DALLA CONVENZIONE URBANISTICA ....	10
6.	ANALISI CATASTALE.....	11
7.	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	13
8.	ANALISI STATO DI OCCUPAZIONE .....	14
9.	ANALISI TITOLI EDILIZI.....	14
10.	CERTIFICATO CONFORMITA' IMPIANTI.....	17
11.	APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA .....	18
12.	STATO DI MANUTENZIONE .....	18
13.	ANALISI AMBIENTALE .....	19
14.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	20
	APPENDICE 1 – AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO.....	26
	APPENDICE 2 – RAPPORTO FOTOGRAFICO .....	32

## 1. INCARICO E PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Dr. Enrico Maria Capozzi è stata incaricata dal G.D. Dott. Cons. Claudio Tedeschi con provvedimento di nomina del 1° aprile 2019 di stimare il valore di libero mercato dei beni immobili (di seguito anche “**Beni**” o “**Immobili**” o “**Unità immobiliare**”) di proprietà della A.C.F. S.r.l. in liquidazione tra i quali anche quelli ubicati in Comune di Roma in Località Casale Nei in Viale Cesco Baseggio nn. 122 – 124 – 126 oggetto della presente relazione peritale..

Il personale qualificato<sup>1</sup> della dd&P ha elaborato la presente relazione peritale con la stima del valore di mercato dei Beni (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”).

<sup>1</sup>[ Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico: Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.C. di Roma al n. 12228;
- b) Responsabile delle valutazioni immobiliari: Perito Immobiliare 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-costruzioni residenziali*”].

Gli immobili in oggetto sono stati visionati dal signor Simone de Marinis in data 28 luglio 2020 alla presenza di un rappresentante della soc. ACF S.r.l. e previo accordo con il Curatore.

## 2. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

Oggetto del presente RDV sono i seguenti immobili:

- n. 1 locale garage
- n. 2 locali magazzino
- n. 12 posti auto scoperti

tutti ubicati in Comune di Roma in Località Casale Nei in Viale Cesco Baseggio nn. 122 – 124 – 126 e meglio descritti e identificati nei successivi capitoli.

Lo scopo del presente RDV è quello di stimare il valore di mercato all'attualità degli immobili in oggetto nello stato di fatto e di diritto così come rilevato alla data del sopralluogo, previo i necessari accertamenti.

### 3. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DESCRIZIONE DEI BENI

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica del Comune di Roma, posta nel quadrante Nord in un'area compresa tra il GRA, Via Salaria, Viale Jonio e Via della Bufalotta, nel quartiere Porta di Roma – Vigne Nuove. L'area è caratterizzata da un tessuto urbanistico con destinazione mista residenziale-direzionale-commerciale ove sono presenti fabbricati a destinazione residenziale, anche di tipo intensivo e di edilizia economica e popolare, fabbricati a destinazione direzionale e centri commerciali (Porta di Roma); tutta l'area è completamente urbanizzata ed è dotata di servizi privati e pubblici di prima e seconda necessità. I collegamenti con il resto della città sono assicurati sia dalla vicinanza del GRA, che dai tratti urbani della Via Salaria e della Via Nomentana; i collegamenti con i mezzi pubblici sono assicurati da linee urbane di superficie. La zona è bene asservita da parcheggi pubblici e aree verdi.



**Ortofoto inquadramento territoriale a vasta scala**  
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)





**Ortofoto inquadramento territoriale a media scala**  
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)



**Ortofoto inquadramento territoriale a bassa scala**  
(Rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

Gli immobili in oggetto sono porzione di un edificio misto (residenziale – negozi – uffici) realizzato in regime di diritto di superficie per 99 anni come programma di edilizia convenzionata-agevolata su iniziativa della Regione Lazio ai sensi della legge 179/92, facente parte il Piano di Zona C22 della ex legge 167/62, Comparto “Q/p” ubicato in Viale Cesco Baseggio nn. 122 – 124 – 126 – 128. Il lotto ove è stato edificato l’edificio è ubicato nella parte finale di Viale Baseggio ad angolo con Via Mario Soldati.

L’edificio si articola in tre corpi scala denominati rispettivamente “A”, “B” e “C” che formano un unico corpo di fabbrica; i corpi scala “A” e “B” sono stati realizzati dalla società ACF S.r.l. mentre il corpo scala “C” è stato realizzato dalla Cooperativa Edilizia Quadrifoglio a r.l., anche se fisicamente – come già detto – sono un unico corpo di fabbrica con opere e impianti in comune.

L’ingresso ai corpi scala è ubicato nella parte retrostante dell’edificio (non quella fronte strada che è destinata ai negozi) alla quale si accede direttamente dai passaggi pedonali e dal passaggio carrabile che si dipartono da Viale Baseggio. I corpi scala sono rispettivamente identificati dai civici n. 122, 124 e 126.

L’edificio si sviluppa su sei piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano interrato sono ubicati i box auto, le cantine e i magazzini ai quali si accede, oltre che dai corpi scala, anche dall’accesso carrabile posto al civico 128 regolamentato e protetto da cancello elettrico.

Il piano terra è destinato ai negozi con affaccio vetrine su Viale Baseggio e ai piani in elevazione sono distribuiti gli appartamenti. Il sesto ed ultimo piano è la copertura del fabbricato a lastrico solare praticabile con soffitte private.

L’area retrostante il fabbricato è destinata a parcheggio privato con posti auto e l’accesso carrabile avviene da una strada di distacco da Viale Baseggio all’altezza del civico 96; l’accesso è regolamentato da una sbarra con comando elettrico.

L’edificio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato, solai misti in cemento armato e laterizio, copertura piana a lastrico solare praticabile. Le murature perimetrali sono state realizzate in laterizio con rivestimento delle facciate in mattoni a cortina con balconi in oggetto **(Cfr. Appendice 2)**.



Le unità immobiliari in oggetto sono:

- n. 1 locale garage posto al piano interrato della scala “A” al quale si accede dalla rampa carrabile al civico 128 di Viale Cesco Baseggio;
- n. 2 locali sottonegozio (di fatto fusi in unica unità immobiliare) poste al piano interrato ai quali si accede da una unica porta ubicata nel corridoio di accesso delle cantine tra la scala “A” e la scala “B”;
- n. 12 posti auto scoperti ubicati al piano stradale nell’area scoperta retrostante l’edificio e ai quale si accede dalla strada carrabile posta all’altezza del civico 96 di Viale Cesco Baseggio.

[ **Nota:** dalle visure catastali risultano erroneamente ancora intestati in ditta alla soc. ACF S.r.l. n. 3 lastrici solari di proprietà condominiale attualmente identificati in catasto al foglio 136, particella 777 sub 36 e 37 scale “A” e “B”, particella 776 sub 18 scala “C”. (Vedi succ.vo punto 7) ]

#### Locale garage

Trattasi di un locale di forma planimetrica regolare composto da unico vano con accesso carrabile direttamente dal corsello del garage; alla data del sopralluogo all’interno del locale è stato individuata una diversa distribuzione interna con realizzazione di un vano a servizio igienico di minime dimensioni e un altro piccolo vano ripostiglio. Come detto al locale si accede dal corsello di manovra del piano interrato al quale, a propria volta, si accede dalla rampa carrabile al civico 128. L’ingresso al locale è protetto da una serranda in lamiera di metallo comandata elettricamente. Le pareti perimetrali divisorie, realizzate in blocchetti di CLS, non sono intonacate ma unicamente tinteggiate, come pure il soffitto. La pavimentazione è in cemento industriale lisciato. Sono presenti delle finestre a nastro poste sia sulla parete confinante con la rampa carrabile, sia sulla parete a confine con l’intercapedine che assicurano areazione e illuminazione naturale. Il locale è asservito da impianto elettrico per illuminazione e F.M. e da impianto idrico. Internamente è attraversato da tubature di impianti condominiali poste a soffitto. Il locale ha una lunghezza di circa 13.00 m con una larghezza per la prima parte di circa 7.00 m e di circa 9.50 m nella parte retrostante che è piu’ larga.

All'interno sono presenti dei pilastri che ne limitano l'utilizzo.

Alla data del sopralluogo era completamente ingombro di materiali e mezzi e in cattivo stato di manutenzione.

#### Locali magazzino

Trattasi di due locali posti al piano interrato, che da progetto nascono come locali sottonegozio, e che alla data del sopralluogo erano separati dai sovrastanti negozi e accorpati tra loro a formare un unico locale, il cui accesso pedonale è garantito unicamente da una porta in metallo posizionata nel locale corridoio di accesso delle cantine tra la scala "A" e la scala "B". Le pareti perimetrali divisorie, realizzate in blocchetti di CLS, non sono intonacate ma unicamente tinteggiate, come pure il soffitto. La pavimentazione è in cemento industriale liscio. Sono presenti delle finestre a nastro poste sulla parete a confine con l'intercapedine. Il locale è asservito da impianto elettrico per illuminazione e F.M.. Internamente è attraversato da tubature di impianti condominiali poste a soffitto. Il locale ha una lunghezza di circa 10.00 x 6.50 m. All'interno sono presenti dei pilastri che ne limitano l'utilizzo e la struttura in cemento armato, al rustico, della scala che collegava il sovrastante negozio al piano terra. Alla data del sopralluogo il solaio tra il piano interrato e il soprastante piano terra era chiuso; il locale era ingombro di materiali e in cattivo stato di manutenzione.

#### Posti auto scoperti

Trattasi di posti auto scoperti posti a livello stradale nell'area scoperta retrostante l'edificio e ai quali si accede da un tratto di strada carrabile posta all'altezza del civico 96 di Viale Baseggio. Alla data del sopralluogo i posti auto non erano fisicamente individuabili in quanto non contrassegnati a terra né da strisce di vernice né da marche o numeri identificativi o di riconoscimento. Il manto di rivestimento del calpestio era in normale stato di manutenzione e l'accesso è regolamentato da una sbarra comandata elettricamente.



#### 4. ANALISI PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

##### DESCRIZIONE:

- a) Gli immobili oggi identificati in catasto al foglio 136, **particella 777, sub 52** (locale garage facente parte la scala “A”), **sub 58** (porzione di locale magazzino facente parte la scala “B”), **sub da 6 compreso a sub 14 compreso** (posti auto su area scoperta facente parte le scale “A” e “B”) sono porzione dell’edificio realizzato dalla ACF S.r.l. su area concessale in diritto di superficie dal Comune di Roma per la durata di anni 99 (novantanove), rinnovabile per egual periodo, in forza di convenzione urbanistica ai sensi dell’art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con atto a rogito del Notaio Giovanni Ungari Trasatti di Roma del 1 agosto 2001 repertorio n. 30465, raccolta n. 14931 registrato il 3 agosto 2001 al n. 6081 e trascritto a Roma 1 in data 3 agosto 2001 ai nn. 73973/48083, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona (**Cfr. All.1**).
- b) Gli immobili oggi identificati in catasto al foglio 136, **particella 776, sub 30** (porzione di locale magazzino facente parte la scala “C”), **sub 5, 6 e 7** (posti auto su area scoperta facente parte la scala “C”) sono pervenuti in proprietà superficaria alla ACF S.r.l. per acquisto fattone dalla Unicredit Leasing S.p.A. (originario dante causa Cooperativa Edilizia Quadrifoglio a r.l.) in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Antonio Manzi in Roma in data 2 novembre 2010, repertorio n. 87334, raccolta n. 37853, trascritto a Roma 1 in data 1° dicembre 2010 ai nn. 144275/85656 (**Cfr. All.2**).

**AVVERTENZE:** La provenienza dei suoli sui quali è stato edificato l’edificio di cui sono porzione gli immobili in oggetto è attestata da convenzione urbanistica alla quale si fa espresso riferimento anche se non allegata al presente RDV.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge della convenzione urbanistica e dei successivi atti di compravendita.

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza e delle trascrizioni nel ventennio degli immobili in oggetto nonché per accertare le ipoteche e i gravami pregiudizievoli.

## 5. OBBLIGHI E SERVITU' DERIVANTI DALLA CONVENZIONE URBANISTICA

**AVVERTENZE:** Nella predetta convenzione urbanistica con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di Roma del 1° agosto 2001 repertorio n. 30465, raccolta n. 14931 registrato il 3 agosto 2001 al n. 6081 e trascritto in pari data al n. 48083 di formalità, sono presenti patti, clausole, condizioni e limitazioni a carico degli aventi causa.

Si evidenzia, ad esempio, che in base all'art. 3 della citata convenzione, il corrispettivo di concessione del diritto di superficie sull'area, indicato come provvisorio nella convenzione medesima, è soggetto a variazione quale derivante a seguito di eventuali nuove disposizioni legislative in materia o sentenze definitive che possano determinare costi differenti da quelli previsti o sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'acquisizione della totalità delle aree del piano di zona in oggetto.

Questo, di conseguenza, comporta l'impegno ad effettuare l'opportuno conguaglio verso il Comune di Roma che potrà richiederlo direttamente all'acquirente quale avente causa della società concessionaria (ACF S.r.l.) e senza limitazioni temporali, e così a corrispondere eventualmente a quella venditrice stessa le relative differenze di costo che le fossero richieste dal Comune di Roma; il tutto nei termini e con le modalità indicati nel citato articolo e in proporzione alla quota di spettanza di ciascun acquirente in base ai diritti acquistati. Tale obbligo, dovendosi considerare come oneri reali, è da riportarsi in tutti gli atti di trasferimento di detti beni, a qualsiasi titolo, e nella relativa trascrizione.

Inoltre tutti i lotti di terreno ricompresi nel Comparto "Q" sono gravati di servitu' prediali perpetue reciproche di passaggio sia pedonale che carrabili e di canalizzazioni dei pubblici servizi in favore delle cubature oggetto della convenzione medesima sull'intero Comparto "Q" nonché della servitu' di passaggio pedonale aperta al pubblico transito da esercitarsi sul distacco tra i fabbricati.

**PROBLEMATICHE:** Oneri reali e servitu' prediali perpetue derivanti dalla convenzione urbanistica.

**GIUDIZIO:** Presenza di oneri reali e servitu' prediali perpetue a carico degli aventi causa.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita il richiamo alla convenzione urbanistica e la presenza di oneri reali e servitu' prediali perpetue a carico degli aventi causa ovvero degli aggiudicatari.

## 6. ANALISI CATASTALE

**DESCRIZIONE:** Gli immobili in oggetto sono attualmente censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Comune di Roma – Catasto fabbricati con gli identificativi riportati nella sottostante tabella **(Cfr. All.3)**:

Foglio	Part	Sub	Categoria	
136	777	6	C/6	Posto auto
		7	C/6	Posto auto
		8	C/6	Posto auto
		9	C/6	Posto auto
		10	C/6	Posto auto
		11	C/6	Posto auto
		12	C/6	Posto auto
		13	C/6	Posto auto
		14	C/6	Posto auto
		52	C/2	Magazzino
		58	C/2	Magazzino
136	776	5	C/6	Posto auto
		6	C/6	Posto auto
		7	C/6	Posto auto
		30	C/2	Magazzino

**Ditta intestata:** ACF S.r.l. proprietà superficaria per 1000/1000 e Comune di Roma proprietà per l'area.



**PROBLEMATICHE:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella documentazione catastale in atti, sono state riscontrate le seguenti difformità e incongruenze:

- Alcuni numeri civici riportati nella toponomastica delle visure catastali non sono coerenti con lo stato dei luoghi.
- La planimetria catastale del locale garage oggi identificato in catasto con particella 777 sub 52 non è conforme allo stato dei luoghi (V. anche succ.vo punto 6), inoltre l'attuale categoria catastale non è coerente con la destinazione prevista nella DIA n. 75001/2002 (V. anche succ.vo punto 6).
- Le planimetrie catastali del locale sottonegozio (magazzino) oggi identificato in catasto con particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30, non sono conformi allo stato dei luoghi (V. anche succ.vo punto 6).
- I posti auto identificati in catasto con particella 777 sub 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 e con particella 776 i sub 5, 6 e 7 non sono identificabili in loco in quanto non contrassegnati da alcuna marca o striscia di delimitazione. L'elaborato planimetrico catastale con la dimostrazione dei subalterni non è coerente con quanto graficizzato nell'elaborato grafico allegato alla DIA n. 75001/2002 (V. anche succ.vo punto 6).
- I lastrici solari delle scale "A", "B" e "C" oggi identificati in catasto alla particella 777 subalterni 36 e 38 e particella 776 subalterno 18 risultano ancora erroneamente intestati in ditta alla ACF S.r.l. per proprietà superficiaria. Sulla base della documentazione esaminata i lastrici solari sono di proprietà condominiale (V. anche succ.vo punto 7).

**GIUDIZIO:** Non conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo delle regolarizzazioni catastali (*variazioni toponomastica, eventuale variazione catastale locale garage, variazione catastale locale sottonegozio-magazzino, variazione elaborato planimetrico rappresentazione subalterni, variazione catastale n. 3 posti auto e altre attività eventualmente da concertarsi con il*

*preposto ufficio della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio*) può essere sommariamente stimato in circa euro 4.500,00 comprensivi di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti catastali.

**RACCOMANDAZIONI:** Eseguire le variazioni catastali prima degli atti di compravendita. Evidenziare negli avvisi di vendita che i dati catastali identificativi e di consistenza oggi in atti e riportati nella presenta relazione peritale, successivamente e prima dell'atto di trasferimento possono subire delle variazioni senza che questo comporti la possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.

## 7. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

**DESCRIZIONE:** Per il fabbricato di cui sono porzione le unità immobiliari in oggetto è vigente un regolamento di condominio per atto a rogito del Notaio ██████████ di Roma del 25 giugno 2003 repertorio n. 3342, raccolta n. 16733 e trascritto a Roma 1 in data 9 luglio 2003 ai nn. 60038/39707. Nella trascrizione è specificato che è stata trascritta a favore del Condominio Cesco Baseggio codice fiscale 97306720588 la proprietà superficaria dei lastrici solari distinti in catasto al foglio 136, particella 777, sub 36 e 38 e particella 776 sub 18 (**Cfr. All.4**). Il regolamento di condominio disciplina e regola l'uso delle cose comuni e le tabelle millesimali allegate al regolamento di condominio attribuiscono alla unità immobiliari in oggetto i seguenti millesimi di proprietà' generale Tabella "A" (**Cfr. All.5**):

Part	Sub	Unità	Millesimi Proprietà Generale "A"	
777	6	n. 1	Posto auto	4,60
	7	n. 2	Posto auto	4,60
	8	n. 3	Posto auto	4,60
	9	n. 4	Posto auto	4,60
	10	n. 5	Posto auto	4,60
	11	n. 6	Posto auto	4,60
	12	n. 7	Posto auto	4,60
	13	n. 8	Posto auto	4,60
	14	n. 9	Posto auto	4,60
	52	-	Magazzino	12,09
	58	Int. 1	Magazzino	3,83

776	5	n. 10	Posto auto	4,60
	6	n. 11	Posto auto	4,60
	7	n. 12	Posto auto	4,60
	30	Int. 2	Magazzino	3,13

**PROBLEMATICHE:** Non rilevate. Si evidenzia che ove il sottonegozio a magazzino, attualmente identificato in due unità separate (p.lla 777 sub 58 e p.lla 776 sub 30), venisse regolarizzato allo stato attuale cioè fuso in un'unica unità, dovrà essere comunicata al condominio la variazione di consistenza.

**GIUDIZIO:** Nessuno.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che è vigente un regolamento di condominio con relative tabelle millesimali.

## 8. ANALISI STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo:

- gli immobili identificati attualmente identificati in catasto al foglio 136, particella 777, sub 52 (locale garage), particella 777 sub 52 e particella 776 sub 30 (locali magazzino fusi in unico locale) erano occupati senza titolo dal signor [REDACTED]
- gli immobili (posti auto) distinti in catasto al foglio 136, particella 777 sub da 6 compreso a 14 compreso e particella 776, sub 5, 6 e 7 erano liberi da persone e cose.

## 9. ANALISI TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione sono stati edificati in forza di:

- Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della legge 22 ottobre 1971 n. 865, con atto a rogito del Notaio [REDACTED] Roma del 1 agosto 2001 repertorio n.



30465, raccolta n. 14931 registrato il 3 agosto 2001 al n. 6081 e trascritto a Roma 1 in data 3 agosto 2001 ai nn. 73973/48083, per la realizzazione del programma costruttivo di edilizia economica e popolare previsto dal progetto esecutivo planivolumetrico della zona.

- Concessione edilizia n. 1282/C del 22 novembre 2000.
- Concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 1005/C del 26 settembre 2001.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) per variante in corso d'opera, ai sensi della legge 662/96 art. 2 comma 60°, punto 7 giusta comunicazione protocollo n. 75001 del Municipio IV in data 18 dicembre 2002.
- I lavori hanno avuto inizio il 4 dicembre 2000 e hanno avuto termine il 27 dicembre 2002.
- In data 23 giugno 2003 con protocollo n. QI 39413/2003 è stato richiesto il rilascio del certificato di agibilità; si evidenzia che ad oggi non risulta ancora rilasciato (è stato eseguito accesso telematico il giorno 8 maggio 2021 al portale telematico SUE di Roma Capitale con esito negativo).

**PROBLEMATICHE:** Dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio assentito (DIA n. 75001/2002) sono state riscontrate le seguenti difformità o incongruenze:

- Con la citata DIA il locale oggi identificato in catasto con particella 777 sub 52 veniva trasformato da locale deposito (come inizialmente assentito nell'originario titolo edilizio CE 1282/2000 e successiva CE 1005/2001) in locale garage (**Cfr. All.6**). Successivamente all'interno è stato realizzato, senza titolo edilizio, un locale igienico e un altro piccolo locale ripostiglio. L'attuale categoria catastale C/2 con cui è identificato l'immobile in catasto non è coerente con la destinazione a garage prevista dalla citata DIA.
- Con la citata DIA il locale sottonegozio-magazzino doveva essere frazionato in due locali sottonegozio (**Cfr. All.6**) dei quali, peraltro, uno sarebbe stato irraggiungibile. Alla data del sopralluogo il locale sottonegozio non era stato suddiviso come previsto nella DIA ma bensì è rimasto un unico locale non collegato al sovrastante negozio (la scala in cemento armato si ferma al solaio che è stato chiuso Cfr. Appendice 2).

- Con la citata DIA sono stati previsti n. 12 posti auto posizionati a spina di pesce sull'area scoperta retrostante il fabbricato (**Cfr. All. 7**). Alla data del sopralluogo i posti auto non erano individuabili poiché non contrassegnati da alcuna striscia o marca di delimitazione (Cfr. Appendice 2). Inoltre la rappresentazione grafica dell'elaborato planimetrico catastale non è conforme a quanto riportato nell'elaborato grafico della DIA (Cfr. All.4).

**GIUDIZIO:** Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio assentito DIA n. 75001/2002. Si ritiene che la difformità riscontrata per il locale garage (particella 777 sub 52) sia regolarizzabile con una CILA con l'esclusione del locale igienico che in base a quanto disposto dal Regolamento Edilizio del Comune di Roma non è ammesso in un locale garage privato (box auto), ove è possibile realizzare un locale lavatoio ovvero privo di WC. Si precisa inoltre che deve essere contestualmente verificata, in base alla superficie del box maggiore di 40 mq (in visura sono riportati 114 mq catastali), l'autorizzazione antincendio, di cui non si è reperita documentazione, e che rimane a carico del condominio; pertanto la regolarizzazione edilizia sarà soggetta a controllo dell'autorizzazione antincendio e ove le prescrizioni non rispondessero allo stato dei luoghi, dovrà essere verificata la possibilità di mantenere l'autorizzazione edilizia a box o ripristinare la destinazione d'uso a magazzino (categoria catastale C/2). Si ritiene che la difformità riscontrata nel locale sottonegozio (particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30) consistente nella mancata realizzazione di quanto previsto nella citata DIA, sia regolarizzabile con una CILA.

Si ritiene che la difformità riscontrata nei posti auto sia unicamente quella della non identificazione e delimitazione di posti auto come graficizzati nell'elaborato grafico della DIA

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:**

- Il costo per la regolarizzazione edilizia del locale garage (particella 777 sub 52) può essere sommariamente stimato in circa euro 7.500,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti comunali e sanzioni.

- Il costo per l'eventuale regolarizzazione edilizia del locale magazzino (particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30) può essere sommariamente stimato in circa euro 5.000,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti comunali e sanzioni.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che: (i) i fabbricati sono privi di Certificato di Agibilità; (ii) la possibilità che nelle singole unità immobiliari siano state realizzate opere interne senza titolo edilizio, (iii) restano a carico dell'aggiudicatario tutte le regolarizzazioni urbanistico edilizie, nonché la verifica dell'autorizzazione antincendio in merito al box (sub 52) senza che questo comporti la possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.

#### 10. CERTIFICATO DI CONFORMITA' IMPIANTI

**DESCRIZIONE:** I due locali (quello a destinazione garage e quello a destinazione magazzino) sono entrambi dotati di impianto elettrico per illuminazione e F.M. mentre il solo locale a destinazione garage è dotato di impianto idrico e, presumibilmente dal momento che è presente un servizio igienico dotato di WC, anche di allaccio nella condotta fognaria condominiale.

I posti auto scoperti non sono ovviamente dotati di impianti e usufruiscono di quelli condominiali per l'illuminazione dell'area e per il comando elettrico della sbarra di accesso.

**AVVERTENZE:** Non è stata reperita la certificazione di conformità degli impianti di cui alla *ex lege* 46/90 alla data della loro realizzazione. Si ritiene comunque che l'eventuale certificazione di conformità *ex lege* 46/90 allora rilasciata, non sia coerente né con l'attuale norma di cui al DM 37/08 né con lo stato degli impianti alla data del sopralluogo.

IMMOBILE PRIVO DI IMPIANTI	IMMOBILE CON IMPIANTI NON CERTIFICATI	IMMOBILE CON IMPIANTI CERTIFICATI

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare che le unità immobiliari sono sprovviste di certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/2008 senza che questo comporti la possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.



## 11..APE - ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**AVVERTENZE:** Gli immobili in oggetto, in quanto trattasi di immobili che non devono garantire comfort abitativo perché di servizio e non destinati a permanenza prolungata di persone (*garage, locali tecnici, locali caldaia, stalle, cantine, depositi, ecc.*) non devono essere dotati di APE.

**PROBLEMATICHE:** Non rilevate.

**GIUDIZIO:** Immobili esenti da APE.

IMMOBILE PER IL QUALE NON È NECESSARIO L'APE	IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE NON DOTATO DI APE

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Nessuno.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare che negli avvisi di vendita che per gli immobili in oggetto non è necessario produrre l'APE.

## 12. STATO DI MANUTENZIONE

Alla data del sopralluogo lo stato di manutenzione degli immobili era il seguente:

### Locale garage

Il locale, completamente ingombro di materiali e di mezzi, era in cattivo stato di manutenzione.

### Unità immobiliari a destinazione locale magazzino

Il locale, ingombro di materiali e scaffalatura, era in cattivo stato di manutenzione.

### Unità immobiliari a destinazione posto auto scoperto

I posti auto non erano identificabili in quanto non contrassegnati sul piano di calpestio stradale; il manto del piano di calpestio stradale era in normale stato di manutenzione. Non è stato possibile accertare il funzionamento della sbarra di accesso.

## 13. ANALISI AMBIENTALE

**DESCRIZIONE:** Per quanto attiene a interventi di bonifica ex artt. 239 e ss. d. lg. 151/06, con particolare riferimento alle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di cui all'art. 245 d. lg. cit. dall'analisi visiva dei luoghi non sono emerse criticità apparenti. Tuttavia non può essere escluso che all'interno degli immobili vi sia la presenza di materiali tossici o nocivi. Per accertare con ragionevole certezza la presenza o meno di materiali tossici e nocivi, la loro origine e consistenza e grado di pericolosità ambientale, è necessario eseguire approfondite e specialistiche indagini ambientali non previste nell'incarico ricevuto. Pertanto non si esprime in questa sede un giudizio sulla situazione ambientale degli immobili.

**AVVERTENZE:** Non è stata condotta l'analisi ambientale in quanto non compresa nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla parte ambientale.

**RACCOMANDAZIONI:** E' necessario evidenziare negli avvisi di vendita che i costi per le eventuali indagini ambientali e i costi per l'eventuale bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di aggiudicazione.

## 14. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

Per la stima del valore di mercato all'attualità la dd&P ha adottato il presupposto valutativo che gli immobili siano venduti frazionatamente (*asset by asset*) mediante procedura competitiva nell'attuale *status quo* tecnico-giuridico e di manutenzione, liberi da persone e cose. La dd&P ha inoltre assunto che:

- Il locale garage attualmente distinto in catasto con particella 777 sub 52 è dotato di sia di accesso carrabile che pedonale;
- Il locale magazzino attualmente distinto in catasto con particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30 è dotato unicamente di accesso pedonale da corridoio condominiale;
- I posti auto debbono essere contrassegnati e hanno tutti la medesima superficie di parcheggio come previsto nella DIA n. 75001/2002.
- Gli immobili sono stati edificati in regime di diritto di superficie della durata di anni 99 rinnovabili con decorrenza dalla data della convenzione urbanistica (agosto 2001) e con durata residua di circa 79 anni.

### PROCEDIMENTO DI STIMA

Gli immobili in oggetto in considerazione della loro destinazione d'uso urbanistica, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive sono qualificabili come "ordinari". Per questo motivo per la stima del valore di mercato all'attualità è stato adottato l'approccio del mercato utilizzando il metodo del confronto.

### DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto



estimativo, ovvero i *comparables*. Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito.

#### **ANALISI DEI COMPARABLES E BANCHE DATI**

In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*. Poiché risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto di data prossima quella della stima, il prezzo di vendita del *comparable* può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente, in questo periodo, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un 10% ed un 15% ciò anche in considerazione della scarsa domanda potenziale. E' stata condotta un'indagine di mercato, anche mediante interviste ad agenzie immobiliari locali, per stabilire il valore medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima. L'indagine di mercato non ha prodotto risultati in quanto il mercato di riferimento è quasi privo di transazioni di immobili analoghi a quello in oggetto di stima. Per questo motivo sono stati presi a riferimento i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2020 per la Zona Suburbana Vigne Nuove – Porta di Roma; nella sottostante tabella sono indicati i valori diffusi dall'OMI:

Tipologia	Stato conservativo	Valore unitario (euro/mq)	
		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	2.000	2.800
Box	Normale	950	1.400
Posti auto scoperti	Normale	450	650

#### **ADOZIONE DEL VALORE UNITARIO PER LA STIMA**

Considerati presupposti valutativi, le assunzioni, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, compreso lo stato di manutenzione alla data del sopralluogo:

- per il locale garage attualmente distinto in catasto con particella 777 sub 52 è stato adottato il valore unitario di 950 euro/mq;
- per il locale magazzino attualmente distinto in catasto con particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30, non essendo disponibili valori specifici, il valore unitario è stato determinato in 500,00 euro/mq pari al 25% del valore unitario riferito ad abitazioni di tipo economico e popolare (Cfr. con Manuale operativo delle stime immobiliari – Agenzia del Territorio);
- per i posti auto è stato adottato il valore unitario di 400,00 euro/mq;

#### **SUPERFICIE PER LA STIMA**

Per la stima del valore di mercato sono state utilizzate le superfici catastali indicate nelle visure catastali. La superficie dei posti auto attualmente distinti in catasto con particella 776 sub 5, 6 e 7 è stata uniformata a quella dei restanti posti auto (11 mq).

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Tenendo in considerazione il regime della proprietà (diritto di superficie), la vetustà della costruzione (epoca della costruzione) e i costi necessari alle regolarizzazioni da porre a carico dell'aggiudicatario, il valore di mercato di ogni immobile è stato determinato con la seguente espressione:

$$VM = [(Sc \times Vu) \times Kds] - D - Cr$$

Dove:

**VM** = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

**Sc** = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

**Vu** = Valore unitario adottato, espresso in euro/mq

**Kds** = Coefficiente di riduzione del valore per vendita in diritto di superficie

**D** = Deprezzamento per vetustà, espresso in %

**Cr** = Sommatoria dei costi per le regolarizzazioni urbanistico-edilizie poste a carico dell'aggiudicatario, espressi in euro

Per la determinazione del **Kds** è stata adottata la formula empirica di rapporto che tiene conto della durata residua del diritto di superficie rispetto alla data iniziale di assegnazione delle aree in diritto di superficie:

$$T_i : K_i = T_r : K_{ds}$$

Dove:

**T<sub>i</sub>** = durata del diritto di superficie pari a 99 anni

**T<sub>r</sub>** = Durata residua del diritto di superficie

**K<sub>i</sub>** = Coefficiente di adeguamento pari ad 1,00 per la durata iniziale di 99 anni

**K<sub>ds</sub>** = Coefficiente di adeguamento per la durata residua

Pertanto avremo:

$$K_{ds} = (T_r \times K_i) : T_i$$

Si assume:

- la data di assegnazione del diritto di superficie viene assunta come la data di stipula della Convenzione Urbanistica ovvero agosto 2001
- il **K<sub>i</sub>** pari ad 1,00
- il periodo residuo di diritto di superficie viene quindi assunto in 79 anni

Quindi sviluppando la formula avremo:

$$K_{ds} = (79 \times 1,00) : 99$$

$$K_{ds} = 0,798$$

Per la determinazione del deprezzamento **D** è stata adottata la formula proposta dall'Unione Europea degli esperti contabili:

$$D = [(A + 20)^2 : 140] - 2,86$$

Dove **A** rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato in percentuale del numero di anni di durata del fabbricato assunta in 100 anni. **A** è stato determinato in 18,5 anni assumendo la data di dichiarazione di fine lavori al dicembre 2002.

Pertanto avremo:

$$D = [(18,5 + 20)^2 : 140] - 2,86$$

$$D = 7,73\%$$

Per la determinazione dei **Cr** sono stati assunti i seguenti costi:

- Il costo per la regolarizzazione edilizia del locale garage (particella 777 sub 52) può essere sommariamente stimato in circa euro 7.500,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti comunali e sanzioni.
- Il costo per l'eventuale regolarizzazione edilizia del locale magazzino (particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30) può essere sommariamente stimato in circa euro 5.000,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti comunali e sanzioni.

Pertanto, determinati tutti i parametri di calcolo, sviluppando l'espressione

$$VM = [(Sc \times Vu) \times Kds] - D - \sum Cr$$

è stato stimato il valore di mercato di ogni singolo immobile (**Cfr. All.4**).

#### CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

**La dd&P stima il valore di mercato della proprietà superficaria di ogni singola unità immobiliare come oggi identificata in catasto, nell'attuale status quo tecnico e giuridico come rilevato alla data del sopralluogo e con i con i limiti e le assunzioni riportate nella presente relazione peritale, ai valori riportati nella sottostante tabella:**

Immobile	Identificativi catastali			Valore di mercato (euro)
	Foglio	Part	Sub	
Locale garage	136	777	52	78.300,00 (settantottomilatrecento/00)
Locale magazzino	136	777	58	23.300,00 (ventitremilatrecento/00)
		776	30	
Posto auto	136	777	6	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	7	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	8	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	9	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	10	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	11	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	12	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	13	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	777	14	3.500,00 (tremilacinquecento/00)



**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**FALLIMENTO n. 724/2018 – ACF S.r.l. in liq.ne**  
**G.D. Dott. Cons. Claudio Tedeschi**  
**Curatore Dott. Enrico Maria Capozzi**

**RDV**  
**Data: 12.05.2021**  
**Rev.: 01**

Posto auto	136	776	5	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	776	6	3.500,00 (tremilacinquecento/00)
Posto auto	136	776	7	3.500,00 (tremilacinquecento/00)

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 12 maggio 2021

L'estensore della presente relazione  
Perito Immobiliare Simone de Marinis

Firmato digitalmente da: DE MARINIS SIMONE  
Data: 12/05/2021 11:21:41

Il Direttore Tecnico della  
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl  
Arch. Fabia de Pinedo

Firmato digitalmente da: DE PINEDO Fabia  
Ruolo: Architetto  
Descrizione: -, sezione: A, -, numero iscrizione: 12228, data  
iscrizione: 25/05/1998, -  
Organizzazione: Ordine degli Architetti PPC di Roma e provincia  
Data: 12/05/2021 11:24:43



## **ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO**

### **REQUISITI DI INDIPENDENZA**

La dd&P dichiara che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale.

La dd&P dichiara che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

La dd&P dichiara il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

### **SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE**

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare. La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale. La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

### **DEFINIZIONI**

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

- **“Valutazione”** indica “un’opinione sul valore di un’attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell’ambito dei termini dell’incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017* ).
- **“Valore di Pronto Realizzo”** e/o **“Vendita Forzata”** indica "la somma ottenibile per l'immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato" (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall’evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l’utilità del bene in oggetto, nell’ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **“Superficie Commerciale”** (secondo ABI) “è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.

Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

- **"Rapporti mercantili"** "si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale" (ABI Roma 25 Novembre 2009). La dd&P per la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all'Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

### **LIMITI DELLAVORO**

#### **Informazioni ricevute**

La dd&P ha basato la propria valutazione: **(i)** sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; **(ii)** sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. 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 nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

#### **Urbanistica, titoli edilizi e catasto**

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e sulla documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

#### **Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà**

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti. La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite

in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

#### ***Fondazioni, strutture e parti strutturali***

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la 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.

#### ***Impianti tecnologici***

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. 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. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

#### ***Suolo, inquinamento e contaminazione***

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

### ***Integrità e conformità della proprietà***

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare tuttavia la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

### ***Principi generali***

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazione eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa 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.

### ***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.



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 appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come meglio descritta nel relativo capitolo.

### **Mercato immobiliare di riferimento**

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla “Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare”, che ai dati emersi durante la conuizione dell’indagine di mercato.

### **Valutazione**

Le indicazioni rilevate dall’indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione. Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.

La dd&P evidenzia che l’epidemia di COVID-19, dichiarata dall’Organizzazione Mondiale della Sanità come “pandemia globale” l’11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti paesi. L’attività commerciale di molti settori è stata colpita.

La dd&P ritiene che alla data della valutazione si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un’opinione di valore. L’attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto “un’incertezza concreta” come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato anche a causa della assoluta e repentina variabilità di qualsiasi fattore micro e macro economico, anche locale.

APPENDICE 2 – Rapporto fotografico al 20.08.2020



Vista esterna dell'edificio da Viale Baseggio



**Vista esterna dell'edificio da Via Soldati**





**Area retrostante l'edificio ove sono i posti auto scoperti**

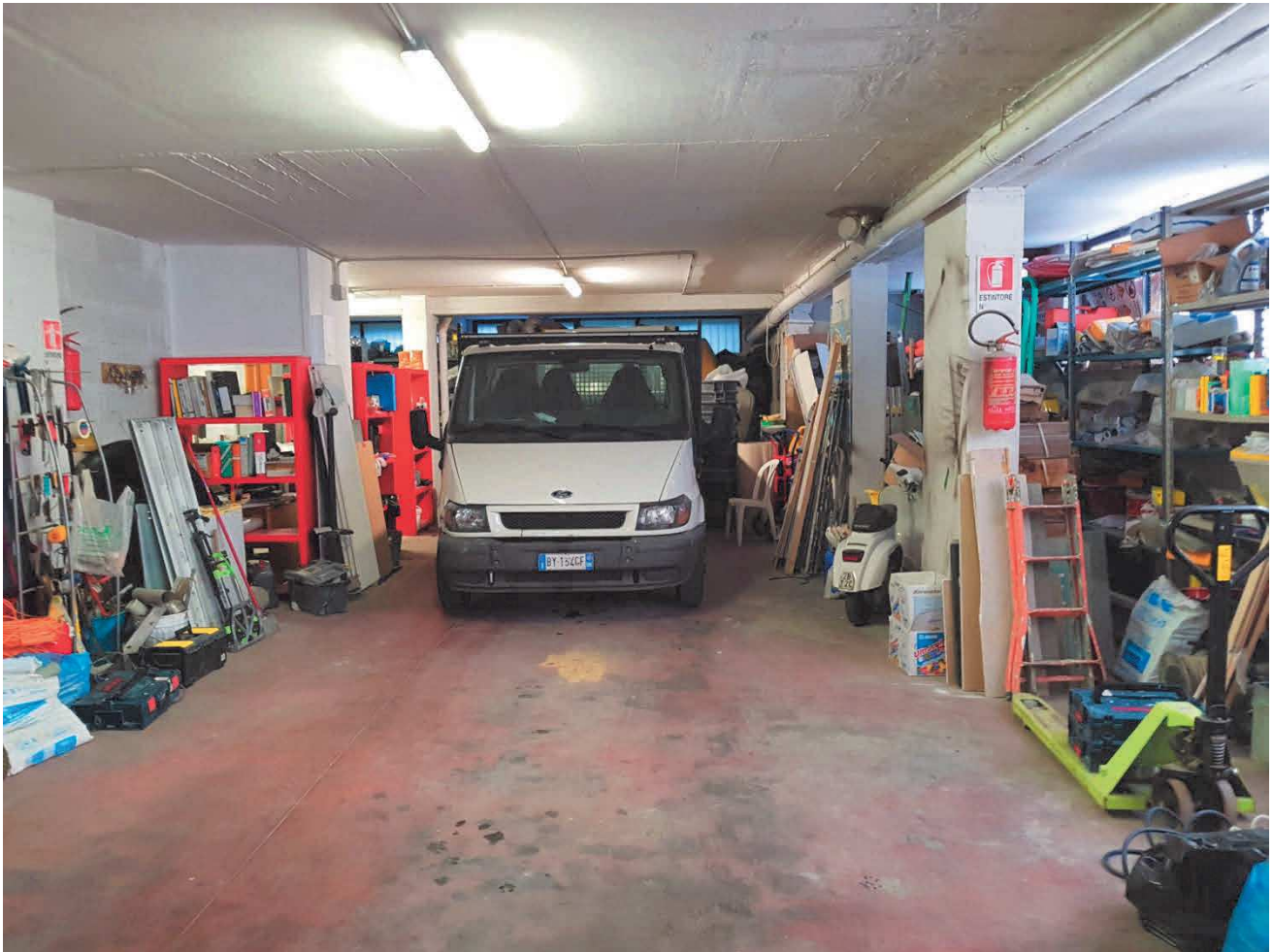


**Accesso carrabile ai posti auto scoperti**





**Corsello per accesso al locale garage particella 777 sub 52**



**Interno locale garage particella 777 sub 52**



**Ingresso al locale magazzino particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30**



**Interno locale magazzino particella 777 sub 58 e particella 776 sub 30**