

**IMMOBILI IN COMUNE DI ROMA**  
**VIA ACHILLE PAPA N. 21 - 19**

**REPORT**  
**DUE DILIGENCE**  
**E**  
**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

Collaboratore tecnico estensore della perizia:  
Arch. Andrea Pompili



## **INDICE GENERALE**

<b>1. PREMESSE ED INCARICO</b>	<b>3</b>
<b>2. INDIPENDENZA DEL TECNICO</b>	<b>3</b>
<b>3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE</b>	<b>3</b>
<b>4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO</b>	<b>4</b>
<b>5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>4</b>
<b>6. DESCRIZIONE IMMOBILE</b>	<b>6</b>
<b>7. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA</b>	<b>6</b>
<b>8. STATO DI OCCUPAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>9. ANALISI CATASTALE</b>	<b>9</b>
<b>10. ANALISI TITOLI EDILIZI</b>	<b>10</b>
<b>11. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	<b>12</b>
<b>12. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI</b>	<b>12</b>
<b>13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO</b>	<b>13</b>
<b>14. STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>16</b>
<b>15. CONCLUSIONI</b>	<b>19</b>

**ALLEGATI:**

- 1 – Rapporto fotografico
- 2 – Atti provenienza
- 3 – Documentazione Catastale
- 4 – Titoli Edilizi
- 5 – Comparabili Vendita
- 6 – Comparabili Locazione

## 1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Dr. Alessandro Perozzi, è stata incaricata di redigere il rapporto di valutazione dell’immobile di proprietà della ~~\_\_\_\_\_~~

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo il presente Report Due Diligence e 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) **Collaboratore tecnico:** Arch. Andrea Pompili iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 27142.

## 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 PERITALE

Oggetto della presente relazione tecnica sono una abitazione e una cantina – **ID 01**, oltre ad un’autorimessa – **ID 02**, siti in Comune di Roma – rispettivamente in Via Achille Papa n.21 e 19 (di seguito “**Immobili**”).

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) Verificare lo stato di occupazione.
- d) Fornire le informazioni necessarie per individuare e descrivere il bene.
- e) Stimare il valore di mercato del bene all'attualità.
- f) Stimare il valore locativo del bene all'attualità.

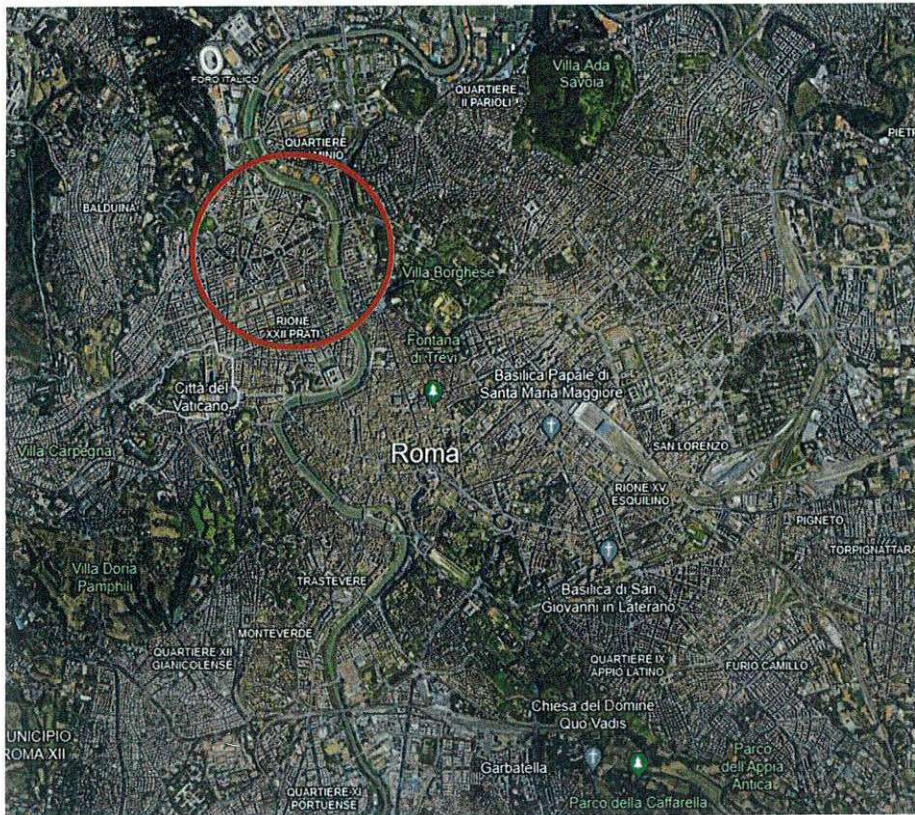
#### **4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO**

La presente relazione è riferita alla data del 24.06.2024, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo nell' immobile dall'Arch. Fabia de Pinedo, alla presenza del Dr. Alessandro Perozzi – Curatore della procedura.

#### **5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

La proprietà immobiliare è sita nel territorio del Comune di Roma, in zona centrale, nel quadrante nord-ovest della città, all'interno del Municipio I. L'immobile si trova in Via Achille Papa nn. 21 e 19, nel Quartiere XV della Vittoria.

La zona in cui ricade l'immobile è un'area pianeggiante compresa tra il Rione Prati, Monte Mario e i Colli della Farnesina, di forte carattere residenziale, ricco di terziario ed uffici. I servizi presenti sono per queste ragioni numerosi. La viabilità carrabile urbana e i mezzi pubblici servono adeguatamente la zona.



Ortofoto a grande scala (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)



Ortofoto a scala ridotta (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

## 6. DESCRIZIONE IMMOBILE

**ID 01:** L'immobile in oggetto è un appartamento con cantina annessa, sito in Via Achille Papa n.21, a pochi metri da Piazza Mazzini. **(Cfr. All.1A Rapporto fotografico).**

L'appartamento è ubicato al piano 5 – attico dell'immobile, si sviluppa in una superficie coperta complessiva di 251 mq oltre alle aree scoperte terrazze.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico, gas, climatizzazione obsoleti risalenti alla fine degli anni '90. Necessita di interventi di manutenzione straordinaria essendo inutilizzato da anni.

**PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO VIENE ADOTTATA LA SUPERFICIE CATASTALE IN ATTI RIPORTATA NELLA VISURA E PARI A 267,00 MQ.**

**ID 02:** La proprietà B comprende un box auto, di seguito identificato con **ID\_02**, ubicato al piano S1-seminterrato di un edificio residenziale sito in Roma, Via Achille Papa n. 19, con accesso carrabile dal n. civico suddetto **(Cfr. All.1B Rapporto fotografico).**

La pavimentazione delle aree di manovra comuni a tutta l'autorimessa è realizzata in cemento industriale liscio. Il locale è di forma planimetrica regolare rettangolare, composto da un unico vano con pavimentazione in cemento industriale liscio, allacciato all'impianto elettrico comune; non è presente chiusura del box tramite serrande o infissi.

La visura catastale all'attualità riporta una consistenza di 28 mq ed una superficie catastale di 34 mq.

**PER LA STIMA DEL VALORE DI MERCATO VIENE ADOTTATA LA SUPERFICIE CATASTALE IN ATTI RIPORTATA NELLA VISURA E PARI A 34,00 MQ.**

## 7. ANALISI TITOLI DI PROVENIENZA

**DESCRIZIONE:** L'immobile in oggetto è pervenuto in proprietà della società Galleria Savelli S.r.l. in forza di **(Cfr. All.2 Atti provenienza):**

- **Atto di Compravendita a Rogito Notaio** Roma del  
 Repertorio n.                    – Raccolta n.                    ; registrato a Roma il                    al  
 in cui                    , ciascuno per i propri  
 diritti per una quota pari ai 5/8 la prima e per una quota pari ai 3/8 il secondo, e così in  
 solido per l'intero, vendono e trasferiscono alla                    " che, in

persona come sopra, accetta ed acquista le seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Roma, Via Achille Papa n.21, e precisamente:

- Appartamento posto al piano attico della scala "A", distinto con il numero interno 11, (...),
- Vano ad uso cantina posto al piano scantinato, distinto con il numero 11 (...).
- Vano ad uso autorimessa privata, con accesso al n.c. 19 della Via Achille Papa, sito al piano scantinato, distinto con il numero 11, (...)."

La provenienza della quota dei 5/8 di piena proprietà è pervenuta con:

- **Atto di Compravendita a Rogito Notaio Dott. in Roma del**  
Repertorio n. – Raccolta n. ; registrato a Roma il al n. Vol.  
, in cui il ( per i 3/8 di proprietà) e la  
(per i 2/8 di proprietà) vendono la quale accetta e  
copra tramite il , tutti i diritti spettanti sull'immobile, oltre il diritto  
di usufrutto di 1/12 dell'intero: l'appartamento in Roma int. 1 piano Attico via Achille Papa  
n. 21 con annessa cantina e autorimessa (...).

La provenienza della quota dei 3/8 di piena proprietà del è pervenuta in parte con:

- **Atto di Compravendita a Rogito Notaio in Roma del**  
**Repertorio n. – Raccolta n. ;** (assenti i dati di registrazione sulla copia), in cui il  
, vende ai  
, i quali accettano ed acquistano "(...)"

la seguente porzione del fabbricato in Roma, Via Achille Papa civico n. 21 (già 25 provvisorio) e precisamente la porzione comprendente:

- a) appartamento sito al piano attico, scala A, distinto con il numero interno 11 (undici) composto di cinque camere ed accessori, confinante con Via Achille Papa, con distacco proprietà , con appartamento interno 11 scala B di proprietà Martini e con appartamento interno 12 scala B;
- b) vano ad uso cantina sito al piano scantinato distinto con il n.11 (undici) confinante con cantina n. 10, con corridoio d'accesso, con locali autorimessa numeri 29 e 1.

*c) vano ad uso autorimessa privata, sito a piano scantinato, distinto con il n.11 (undici), confinante con galleria d'accesso, autorimessa numeri 10 e 12.*

*(...) Il fabbricato di cui fa parte la porzione venduta essendo di recente costruzione, non è ancora rilevato in catasto, ma l'area sulla quale sorge è distinta nel Catasto Urbano del Comune di Roma alla mappa 149, con i mappali 5307 e 5249, quale area è alla*

*(...)"*;

- ed in parte con quota di

**AVVERTENZE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli, gravami, o pregiudizievoli, né sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

In ogni caso, si evidenzia che risulta pendenza dinanzi al Tribunale di Roma di un giudizio promosso nei confronti della \_\_\_\_\_ volto a conseguire l'accertamento ex art. 1415 c.c. della simulazione dell'atto di acquisto dell'immobile in oggetto in capo alla Società e la conseguente dichiarazione di nullità dello stesso, con trascrizione della domanda già eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari in epoca antecedente alla dichiarazione di insolvenza.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge degli atti di compravendita nonché sulla continuità delle trascrizioni.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche, vincoli, gravami e/o pregiudizievoli.

## **8. STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi e nella piena disponibilità della proprietà.



## 9. ANALISI CATASTALE

**DESCRIZIONE:** L'immobile è attualmente censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma – Comune di Roma – Catasto Fabbricati con i seguenti identificativi (**Cfr. All.3 Analisi Catastale**):

### Unità immobiliari

CATASTO FABBRICATI									
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
400	9	11	A/2	5	14 vani	267 mq, totale escluse aree scoperte 251 mq	5.097,43 euro	5-S1	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2013 Pratica n. RM0884218 in atti dal 30/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 213400.1/2013)
		37	C/6	9	28 mq	34 mq	310,91 euro	T	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/10/2013 Pratica n. RM0884231 in atti dal 30/10/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 213413.1/2013)

### Toponomastica:

**IMMOBILE A** - Sub. 11 - ROMA(RM) VIA ACHILLE PAPA n. 21 Scala A Interno 11 Piano 5-S1;

**IMMOBILE B** - Sub. 37 - ROMA(RM) VIA ACHILLE PAPA n. 19 Interno 11 Piano T.

**Ditta intestata:** \_\_\_\_\_ . sede \_\_\_\_\_ (RM), CF: \_\_\_\_\_ proprietà di 1/1 di entrambi gli immobili.

### AVVERTENZE:

**Catasto Fabbricati** – Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti emergono lievi difformità e/o incongruenze, di seguito elencate:

- Diversa distribuzione interna
- Presenza di piccolo manufatto non autorizzato su terrazzo, a protezione dell'impianto termico caldaia, non regolarizzabile da rimuovere.

**PROBLEMATICHE:** Difformità riscontrate nell'appartamento per diversa distribuzione interna e realizzazione di manufatto su terrazza a copertura dell'impianto termico caldaia necessita regolarizzazione catastale e edilizia.

**GIUDIZIO:** Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Necessita di attività di regolarizzazione catastale prima dell'atto di trasferimento del bene.

#### 10. ANALISI TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** L'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza di (Cfr. All. 4 Titoli Edilizi):

- Licenza edilizia n. 1521 del 1 giugno 1957 prog. 8861/1957
- Licenza Abitabilità n. 1272/1958 del 25 ottobre 1958 domanda prot. 31358/58
- Licenza edilizia in variante n. 1265 del 23 giugno 1966 prog. 34651/1965 (per modifica prospetti presentata dal condominio)
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 264418 del 27/07/2001 Domanda Condono prot. 86/104788/001 del 19/05/1986 Ampliamento superficie Residenziale mq 15,50 Appartamento int. 11
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 264419 del 27/07/2001 Domanda Condono prot. 86/104788/002 del 19/05/1986 Ampliamento superficie Residenziale mq 5,60 Appartamento int. 11

A seguito delle attività di accesso agli atti è stata reperita:

- la documentazione del Fascicolo progetto, la licenza edilizia e il certificato di abitabilità del 1958, oltre alla licenza in variante del 1966, rilasciata per modifica prospetti nord ed ovest dell'edificio senza aggiornamento dell'abitabilità;
- dall'analisi effettuata del Fascicolo progetto risultano lievi difformità prospettiche rispetto al progetto originario del 1957 e di variante prospetti del 1965-66. Alcuni

elaborati agli atti, del progetto del 1965, riportano la scritta annullato (è conforme e valida la licenza 1265/1966 rilasciata unicamente per modifica prospetti ovest e nord con relativo elaborato grafico agli atti come approvato dal Comune con timbro di parere favorevole). Per quanto sopra esposto si evidenziano difformità prospettiche (sul prospetto prospiciente Via Achille Papa risulta maggior superficie non residenziale realizzata in corso di costruzione per ampliamento di balcone) per le quali necessita verifica tecnica con pratica regolarizzazione edilizia;

- è stato rintracciato il fascicolo condono del 86/104788/001 del 19/05/1986 Ampliamento superficie Residenziale mq 15,50 Appartamento int. 11 (conforme);
- non è stato rintracciato il fascicolo condono 86/104788/002 del 19/05/1986 Ampliamento superficie Residenziale mq 5,60 Appartamento int. 11 (risulta non trovato).

Dalla analisi della documentazione reperita al condono, la planimetria catastale allegata al condono edilizio riporta entrambe le superfici dell'ampliamento richiesto con le due domande. La prima (riferita al prot. 86/104788/sott1) riguarda ampliamento residenziale di mq 15,50 per la realizzazione sul terrazzo in maggior consistenza della cucina e della cameretta; la seconda (riferita al prot. 86/104788/sott 2) riguarda ampliamento residenziale di mq 5,60 per realizzazione di veranda in una camera e chiusura di porzione di terrazzo con ampliamento del soggiorno. In tale planimetria il balcone prospiciente Via achille Papa risulta correttamente graficizzato ma non oggetto di condono.

In conclusione, dall'analisi della documentazione tecnica reperita, del sopralluogo effettuato con verifica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti del 1986 risultano le seguenti difformità:

- lievi difformità interne per diversa distribuzione per interventi di manutenzione straordinaria eseguiti senza titolo regolarizzabile con pratica edilizia;
- difformità di modifica prospetti con ampliamento balcone di circa 5 mq complessivi per la quota di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di analisi (realizzate in corso di costruzione dell'edificio in difformità rispetto al progetto originario). Tale ampliamento si configura come difformità rientrante ai sensi del DPR 380/01 e s.m.i. tra le tolleranze costruttive, regolarizzabile con pratica edilizia;

- realizzazione di manufatto di piccola consistenza, in alluminio e vetro/plexiglas, locale tecnico caldaia su terrazzo; non autorizzato da titoli edilizi non regolarizzabile, da rimuovere.

**GIUDIZIO:** Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Necessitano attività di regolarizzazione edilizia per diversa distribuzione interna e difformità prospetti, oltre a rimozione e smaltimento di piccolo manufatto (locale tecnico di circa 2 mq) su terrazzo. Per tali attività, da effettuarsi post atto di trasferimento ad onere e cura dell'aggiudicatario dei beni, con costi di regolarizzazione stimati tra i 5.000,00 e i 10.000 euro complessivi inclusi diritti e sanzioni comunali, oneri professionali. Per i costi di rimozione si stima un importo sommario di circa 2.500,00-3.000,00 euro complessivi.

#### 11. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**AVVERTENZE:** Nella documentazione fornita dalla proprietà non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

**GIUDIZIO:** Immobile non dotato di APE.

IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI APE	IMMOBILE PRIVO DI APE

**RACCOMANDAZIONI:** Prima dell'atto dovrà essere redatto e depositato alla Regione Lazio l'Attestato di Prestazione Energetica.

#### 12. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

**AVVERTENZE:** Nella documentazione fornita dalla proprietà non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti. Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti in quanto l'immobile, alla data del sopralluogo, era privo di allaccio all'utenza elettrica.

**GIUDIZIO:** Immobile non dotato di Certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

### 13. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

#### ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P, per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

- l'immobile è libero da contratti di locazione e non produce ricavi;
- l'immobile ha una destinazione d'uso ordinaria a "residenziale";
- l'immobile è in mediocre stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

La dd&P, per la stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto, ha adottato il seguente presupposto valutativo: l'immobile sia venduto sul mercato nell'attuale stato di manutenzione, allo stato libero e considerandolo privo di vincoli, gravami e/o pregiudizievoli.

#### CRITERIO DI VALUTAZIONE E PROCEDIMENTO DI STIMA

Trattandosi di un immobile a destinazione residenziale in edificio signorile in un quartiere di pregio, ubicato al piano Attico, dotato di cantina e box auto doppio, censito in categoria catastale A/2, attualmente libero e non produttivo di reddito, per la stima del valore di mercato la dd&P ha adottato il metodo del Confronto di mercato (c.d. Market Comparison Approach) e il confronto con le quotazioni OMI.

#### DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO 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*. Non essendo il mercato immobiliare italiano “trasparente” 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. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

**INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO**

Per individuare il valore di vendita medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima, è stata condotta un’indagine di mercato sia sui principali portali di vendite immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali.

L’indagine di mercato ha evidenziato che per immobili a destinazione residenziale, ubicati nella stessa zona viene richiesto (asking price) in fase di commercializzazione, un valore unitario medio di circa 7200,00 euro/mq (CFR. ALLEGATO 5).

I valori dei *comparables* sono stati confrontati con i dati diffusi dall’Osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate relativi ad immobili ubicati nella stessa microzona catastale - Fascia/Zona: Semicentrale/DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI) - Zona C41 - microzona catastale 17 - e riferiti al 2° semestre 2023 che si riportano nella sottostante tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)		Valore Locazione (euro/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Signorili	Normale	4000	5500	11,00	16,30
Box auto	Normale	2900	4200	10,00	14,80

Dal confronto tra i valori desunti dalla analisi dei *comparables* e quelli diffusi dall’OMI si evince che questi ultimi, pur se assunti come valori massimi con un coefficiente di maggiorazione del 10% per il piano attico valore pari ad Euro 6.050,00/mq e per il box auto Euro 4.650,00, date le caratteristiche dei beni immobili, risulterebbero comunque minori rispetto ai valori effettivamente praticati sul mercato. I valori dei *comparables*, in quanto riferiti ad una

microzona più specifica ovvero adiacente all'immobile in oggetto, si ritengono maggiormente attendibili e significativi del mercato di riferimento.

Assumendo che il valore di mercato dell'immobile deve essere stimato in modo prudenziale ma assumendo che altrettanto deve rispecchiare, verosimilmente, il più probabile valore di mercato, e considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare la dd&P ha adottato per la stima del valore di mercato un valore unitario di 7.120,00 euro/mq per l'appartamento e di 5.000,00 euro/mq per il box auto.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (SC \times Vu) - Cr - Creg$$

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

**Cr** = Coefficiente di riduzione per i costi necessari alla ristrutturazione dell'immobile stimato in 940,00 €/mq x 267 mq = 250.980,00 = **250.000,00 euro Cr** (per l'appartamento)

**Creg** = Costo per regolarizzazioni edilizie e rimozione-smaltimento manufatto abusivo stimato in **euro 13.000,00** complessivi.

Nella sottostante tabella è riportato lo sviluppo della formula:

IMMOBILE	Superficie catastale	Valore unitario adottato	Valore di mercato stimato	Cr	Creg	Valore di mercato adottato
DESTINAZIONE	(mq)	(euro/mq)	(euro)	(euro)	(euro)	(euro)
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>267</b>	<b>7.120,00</b>	<b>1.901.040,00</b>	<b>-250.000,00</b>	<b>-13.000,00</b>	<b>1.637.000,00</b>
<b>BOX AUTO</b>	<b>34</b>	<b>5.000,00</b>	<b>170.000,00</b>			<b>170.000,00</b>
<b>TOTALE</b>						<b>1.807.000,00</b>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO:** La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, considerandola allo stato libero come da assunzioni, alla data del sopralluogo in euro **1.807.000,00** (unmilioneottocentosettemila/00) rispondenti ad Euro **1.637.000,00** per l'appartamento e ad Euro **170.000,00** per il box auto.

**INDICAZIONI SULLA TENUTA DEL PREZZO**

Le stime eseguite sono riferite alla data del sopralluogo ed hanno tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

L'approccio e il metodo utilizzati per la stima dei valori sono stati adottati in base alla tipologia del bene oggetto di stima.

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 degli immobili riferito alla data di valutazione, nell'ipotesi – come in precedenza indicato – di piena proprietà dei beni e di cessione degli stessi liberi da vincoli, gravami e/o pregiudizievoli. In quest'ottica, le indicazioni qui rese non tengono conto della causa legale pendente (richiamata al Par. 7 del presente elaborato), i cui esiti ad oggi non sono noti, né univocamente determinabili con certezza, per cui non valutati nella presente stima.

**14. STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE****ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI**

La dd&P, per la stima del valore di locazione dell'immobile in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

- l'immobile allo stato attuale è libero da contratti di locazione e non produce ricavi;
- l'immobile ha una destinazione d'uso ordinaria a "residenziale";
- l'immobile è in mediocre stato di manutenzione, necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

**CRITERIO DI VALUTAZIONE E PROCEDIMENTO DI STIMA**

Trattandosi di un immobile a destinazione residenziale in edificio signorile in un quartiere di pregio, ubicato al piano Attico, dotato di cantina e box auto doppio, censito in categoria catastale A/2, attualmente libero e non produttivo di reddito, per la stima del valore locativi di mercato la dd&P ha adottato il metodo del Confronto di mercato (c.d. Market Comparison Approach) e il confronto con le quotazioni OMI.



**DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO LOCATIVO**

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*. Non essendo il mercato immobiliare italiano "trasparente" risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della locazione di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso del contratto di locazione trascritto. Il prezzo di locazione dei *comparables*, quando non si è in possesso dei contratti di affitto, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di locazione, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

**INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO LOCATIVO**

Per individuare il valore di locazione medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima, è stata condotta un'indagine di mercato sia sui principali portali immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali.

L'indagine di mercato ha evidenziato che per immobili a destinazione residenziale, ubicati nella stessa zona viene richiesto (*asking price*) in fase di commercializzazione, un valore unitario medio di locazione circa 20,70 euro/mq/mese (**CFR. ALLEGATO 6**).

I valori dei *comparables* sono stati confrontati con i dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato immobiliare della Agenzia delle Entrate relativi ad immobili ubicati nella stessa microzona catastale - Fascia/Zona: Semicentrale/DELLA VITTORIA (PIAZZA MAZZINI) - Zona C41 - microzona catastale 17.- e riferiti al 2° semestre 2023 che si riportano nella sottostante tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (euro/mq)		Valore Locazione (euro/mq x mese)	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni Signorili	Normale	4000	5500	11,00	16,30
Box auto	Normale	2900	4200	10,00	14,80

Dal confronto tra i valori desunti dalla analisi dei *comparables* e quelli diffusi dall'OMI si evince che questi ultimi, pur se assunti come valori massimi con un coefficiente di maggiorazione del 10% per il piano attico valore pari ad Euro 18,00 per mq/mese e per il box auto Euro 14,80 per mq/mese, date le caratteristiche dei beni immobili, risulterebbero leggermente minori rispetto ai valori effettivamente praticati sul mercato. I valori dei *comparables*, in quanto riferiti ad una microzona più specifica ovvero adiacente all'immobile in oggetto, si ritengono maggiormente attendibili e significativi del mercato di riferimento.

Assumendo che il valore di mercato dell'immobile deve essere stimato in modo prudenziale ma assumendo che altrettanto deve rispecchiare, verosimilmente, il più probabile valore di mercato, e considerando l'attuale andamento del mercato immobiliare la dd&P ha adottato per la stima del valore di mercato un valore unitario di 20,70 euro/mq/mese per l'appartamento e di 15,00 euro/mq/mese per il box auto.

#### **STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE**

Il valore di locazione dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = (SC \times Vu)$$

Dove:

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

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

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

**Cr** = Coefficiente di riduzione per i costi necessari alla manutenzione straordinaria dell'immobile stimato in **40.000,00 euro Cr** (per l'appartamento) da detrarre nella transazione di locazione a decurtazione mesi canone o a ribasso canone per un x di mesi.

Nella sottostante tabella è riportato lo sviluppo della formula:

IMMOBILE	Superficie catastale	Valore unitario adottato	Valore di mercato stimato	Valore di mercato adottato
DESTINAZIONE	(mq)	(euro/mq/mese)	(euro)	(euro)
<b>APPARTAMENTO</b>	<b>267</b>	<b>21,00</b>	<b>5.607,00</b>	<b>5.600,00</b>
<b>BOX AUTO</b>	<b>34</b>	<b>15,00</b>	<b>510,00</b>	<b>510,00</b>
<b>TOTALE</b>				<b>6.110,00</b>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO: La dd&P stima il valore di locazione della proprietà immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo in euro 73.300,00 per anno**

(settantatremilatrecento/00) rispondenti ad un canone locativo di Euro 5.600,00/mese per l'appartamento e di Euro 510,00/mese per il box auto.

NOTA: Il canone annuo dell'appartamento, in virtù dei costi di manutenzione da sostenere pari a circa 40.000,00 (Cr), in fase di trattativa potrà subire un abbattimento che, se spalmato su due anni di locazione otterrebbe una riduzione del canone mensile a 3.930,00 euro/mese con un canone per i primi due anni di euro 47.200,00/anno.

## 15. CONCLUSIONI

### STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto – Appartamento interno 11 sc. B piano 5 Attico con terrazze e accessoria cantina e Box auto al piano S1 int. 11 sito in Roma Via Achille Papa n. 21 identificato catastalmente al foglio 400, p.lla 9 subalterno 11 categoria catastale A/2 (appartamento P5 e cantina PS1) e subalterno 37 categoria C/6 box auto - come individuata nello stato dei luoghi, nella sua identificazione catastale in atti, nello stato di manutenzione attuale rilevato alla data del sopralluogo con detrazione dei costi di regolarizzazione edilizia sommariamente stimati, in complessivi euro 1.807.000,00 (unmilioneottocentosettemila/00) rispondenti ad Euro 1.637.000,00 per l'appartamento con accessoria cantina e ad Euro 170.000,00 per il box auto.

### STIMA DEL VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE

La dd&P stima il valore di locazione della proprietà immobiliare in oggetto – Appartamento interno 11 sc. B piano 5 Attico con terrazze e accessoria cantina e Box auto al piano S1 int. 11 sito in Roma Via Achille Papa n. 21 identificato catastalmente al foglio 400, p.lla 9 subalterno 11 categoria catastale A/2 (appartamento P5 e cantina PS1) e subalterno 37 categoria C/6 box auto - come individuata nello stato dei luoghi, nella sua identificazione catastale in atti, nello stato di manutenzione attuale rilevato alla data del sopralluogo, in complessivi euro 73.300,00 per anno (settantatremilatrecento/00) rispondenti ad un canone locativo di

G.D. Dott.ssa A. Coluccio - Curatore Dr. Alessandro Perozzi

Euro 5.600,00/mese per l'appartamento e di Euro 510,00/mese per il box auto. Con una possibile diminuzione del canone annuo per i primi due anni in funzione dei costi di manutenzione da sostenere per l'immobile.

\*\*\*

Preme sottolineare che le stime fornite costituiscono un'indicazione del valore di mercato degli immobili riferita alla data di valutazione, nell'ipotesi di piena proprietà dei beni e di cessione degli stessi liberi da vincoli, gravami e/o pregiudizievoli. In quest'ottica, le indicazioni qui rese non tengono conto della causa legale pendente (richiamata al Par. 7 del presente elaborato), i cui esiti ad oggi non sono noti, né univocamente determinabili con certezza, per cui non valutati nella presente stima.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 16.01.2025

de Marinis, de Pinedo & Partners  
(il Direttore Tecnico)  
Arch. Fabia de Pinedo



DE PINEDO Fabia  
Ordine degli Architetti P.P.C.  
di Roma e provincia  
Architetto  
18.01.2025 16:45:22  
GMT+02:00