

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA FRANCESCA VITALE**

**CURATORE: PROF. TIZIANO ONESTI**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.436/2024**

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA**

**DELL'IMMOBILE SITO IN COMUNE DI ROMA (RM)**

**VIA ANDREA MILLEVOI N. 401**

La presente relazione peritale è composta dei seguenti paragrafi:

1. PREMESSA	2
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE	3
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	5
4. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI	5
4.1 <i>Inquadramento Urbanistico</i>	5
4.2 <i>Titoli edilizi</i>	6
4.3 <i>Dati catastali</i>	6
5. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA	7
6. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE	8
7. SINTESI DEL METODO DI STIMA	9
8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	11
9. CONCLUSIONI	16

## 1. PREMESSA

Per incarico conferito dal curatore Prof. Tiziano Onesti giusta autorizzazione del Giudice Delegato dott.ssa Francesca Vitale del 03.12.2024, nell'ambito della Liquidazione Giudiziale n. RG 436/2024

il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, redige la presente perizia al fine di determinare il valore delle seguenti unità immobiliari:

- Appartamento con il numero interno 3 sito al primo piano della scala C del compendio immobiliare denominato A/1 con accesso da Via Andrea Millevoi n.401
- Cantina numero 6 sita al primo piano interrato della scala C dell'edificio A/1 con accesso da Via Andrea Millevoi n.401
- Box Auto numero 81 sito al secondo piano interrato della scala C dell'edificio A/1 con accesso da Via Andrea Millevoi n.401

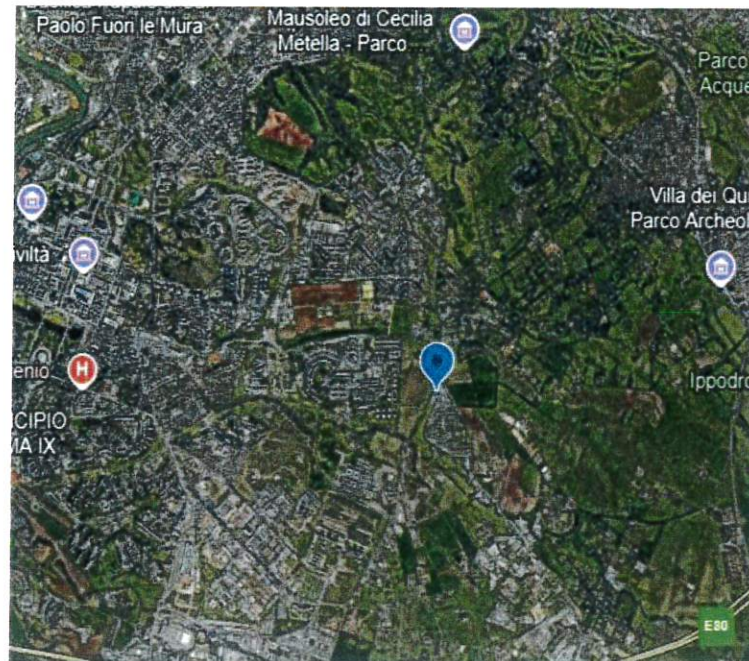
Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con il Curatore Prof. Tiziano Onesti, sulla scorta della documentazione fornita e della planimetria catastale reperita, ha eseguito un sopralluogo in data 30 settembre 2024, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile all'immobile oggetto della stima.

## **2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene è situato all'interno della zona Cecchignola, a sud nel Comune di Roma. È la ventiduesima zona di Roma nell'Agro romano, indicata con Z. XXII. La zona confina a nord con il quartiere Ardeatino, a est con la zona Torricola, a sud con la zona Castel di Leva, a ovest con il quartiere Giuliano-Dalmata. La zona urbanistica confina a nord con la zona urbanistica Grotta Perfetta, a est con la zona urbanistica Appia Antica Nord, a sud con la zona urbanistica Vallerano-Castel di Leva, a ovest con le zone urbanistiche Laurentino e Villaggio Giuliano. Cecchignola è percorsa dall'omonimo corso d'acqua che confluisce nel fosso di Vallerano poco prima che questi riversi le sue acque nel Tevere, di cui è affluente di sinistra. Trattasi di una zona in forte crescita che garantisce buona qualità della vita tra collegamenti, esercizi commerciali e aree sportive e di aggregazione. Moderna e vivace, ma anche ricca di servizi e infrastrutture e molto tranquilla. È caratterizzata da un insediamento urbano consolidato e funzionale, ma nonostante questo non smette di crescere e di arricchirsi ulteriormente.

Tra i principali luoghi di interesse storico e archeologico vi sono Villa della Cecchignola, la Cisterna della Domus rustica, un Sepolcro romano su Via del Bel Poggio, Torre Chiesaccio e Tor Pagnotta.

Si può raggiungere il centro storico e le altre zone della città grazie alle linee di collegamento pubblico di trasporto su gomma numero 766, 218 e 720.



L'immobile in esame si trova inserito all'interno di un complesso residenziale nei pressi di Via di Vigna Murata e Via della Cecchignola.



### **3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Il bene immobile oggetto della seguente perizia e di valutazione è costituito da un appartamento, una cantina ed un box auto inserito all'interno di un fabbricato con tre livelli fuori terra e due piani interrati. La destinazione d'uso dell'appartamento è per abitazioni di tipo civile (Categoria Catastale A/2) mentre la cantina disgiunta dall'abitazione e il box auto appartengono rispettivamente alle Categorie Catastali C/2 e C/6.

L'edificio è inserito all'interno di un'area di proprietà privata che presenta un accesso carrabile/pedonale da Via Andrea Millevoi 401.

L'immobile, come precedentemente detto risulta distribuito nel seguente modo: articolazione di tre livelli fuori terra e due piani interrati, tutti collegati attraverso un vano scala e ascensore. I tre livelli fuori terra sono destinati alle abitazioni mentre i due piani interrati sono riservati ad uso cantine ed autorimesse, e risultano tutti sostanzialmente conformi alle rispettive destinazioni d'uso urbanistico e catastale. L'appartamento si compone di: soggiorno, due camere, cucina, due bagni e tre balconi. La cantina disgiunta, situata al primo piano interrato, misura circa 4,00 x 3,00 mt., presenta una finestra con una scarsa illuminazione interna. Il box auto è situato all'interno dell'autorimessa sita al secondo piano interrato con accesso dalla rampa comune.

### **4. ASPETTI TECNICI AMMINISTRATIVI**

#### ***4.1 Inquadramento Urbanistico***

Il regime urbanistico che governa la zona dell'immobile risulta essere il seguente:

- Ai sensi del P.R.G. approvato nei termini di Legge giusta Delibera C.C. n.18 del 12/02/2008, il suddetto immobile ricade nella cosiddetta CITTA' CONSOLIDATA e più in particolare nel cosiddetto "Tessuto di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3" regolamentato dall'art. 48 alle pagine 45 e 46 delle N.T.A.

#### **4.2 Titoli edilizi**

L'immobile all'interno del quale sono ubicate le unità in esame, risulta essere stato costruito dalla società IRIS Costruzioni in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione n. 803/C, in data 5 agosto 1993, e successiva concessione di completamento lavori n. 460/C, in data 20 maggio 1998, per l'edificio A/1 rilasciate dal Sindaco del Comune di Roma.

#### **4.3 Dati catastali**

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Edilizio Fabbricati del Comune di Roma come di seguito riportato:

- Foglio 887, particella 1313, sub 68, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita 894,76 €.
- Foglio 887, particella 1313, sub 79, categoria C/2, classe 7, consistenza 13 mq, rendita 38,27 €.
- Foglio 887, particella 1313, sub 196, categoria C/6, classe 13, consistenza 14 mq, rendita 65,80 €.

Tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risulta una sostanziale conformità.

## 5. ANALISI DEI TITOLI DI PROPRIETÀ E DELLA SITUAZIONE IPOTECARIA

Le porzioni immobiliari facenti parte del compendio immobiliare sito in Comune di Roma località Cecchignola Est, Comparto R/2 Edificio A/1 risultano di proprietà

averle acquistate in forza dei seguenti Atti:

- Atto di compravendita Notaio Claudio Togna di Roma stipulato in data 22.03.2000 rep. 8885 con il quale

acquistano le porzioni immobiliari facenti parte del compendio immobiliare sito in Comune di Roma località Cecchignola Est, Comparto R/2 Edificio A/1 e precisamente: a) appartamento contraddistinto con il numero interno 3 sito al piano primo della scala C del compendio immobiliare denominato A/1 con accesso da Via Andrea Millevoi n. 401 composto di: soggiorno, due camere, cucina, due bagni, tre balconi confinante con: vano scala condominiale, appartamento interno 4 della stessa scala C, appartamento interno 5 della scala B, distacco condominiale, salvo altri; b) box contraddistinto con il numero 81 sito al piano secondo interrato dell'edificio A/1 con accesso da Via Andrea Millevoi n. 405 confinante con: box auto n. 80, area di manovra, box auto n. 82, salvo altri; c) cantina contraddistinta con il numero 6 sita al piano primo interrato della scala C dell'edificio A/1 con accesso da Via Andrea Millevoi n. 401 confinante con: locale cantina annesso all'appartamento interno C della scala C, locale cantina annesso all'appartamento interno 2 della scala C, corridoio delle cantine, salvo altri.

L'immobile risulta libero ed in uso ai proprietari.

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sui beni in oggetto gravano le seguenti formalità:

- Restrizione dei beni presentata in data 04/01/2007 al n. 487 di formalità su ipoteca iscritta a favore della Banca di Roma S.p.A. a garanzia di un mutuo concesso
- Ipoteca volontaria derivante da Atto notarile pubblico in data 27/12/2011 del notaio Dianese Paolo num. rep. 117237/38544, presentata in data 19/01/2012 al n.279 reg. gen. 6769 reg. part. 710 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di . in qualità di creditore ipotecario in qualità di debitore ipotecario
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del pubblico ufficiale Tribunale di Cuneo Rep. 1554 del 03/10/2016, iscritta in data 17/10/2016 al n.69 Reg. gen. 114194 Reg. part. 19953, a favore di  
contro

## **6. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE**

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

Il sistema strutturale in elevazione del fabbricato, all'interno del quale sono collocate le unità immobiliari in oggetto, è costituito da pilastri e travi del tipo puntiforme in cemento armato. Le tamponature esterne sono costituite da muratura intonacata. Gli infissi esterni ed i portoni di ingresso sono in alluminio verniciato. Le coperture sono piane e l'area privata esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata.

Per quanto riguarda le finiture interne dell'unità immobiliare principale, il pavimento è fatto con lastre in gres porcellanato, il soffitto e le pareti sono intonacate e tinteggiate. I servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica smaltata. All'interno dell'unità abitativa è presente un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano.

Le condizioni di manutenzione per le parti interne risultano ottime.

La cantina è dotata di impianto di illuminazione e presenta pareti sono intonacate e tinteggiate. Infine il box auto è dotato di serranda metallica, di impianto di illuminazione e presenta un pavimento in cemento. Lo stato di conservazione delle due unità accessorie risultano buone.

Alla luce di quanto è emerso nel sopralluogo l'organismo edilizio non presenta incongruenze tecnico costruttive e non si evidenziano problemi di tipo costruttivo sull'immobile.

## **7. SINTESI DEL METODO DI STIMA**

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

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

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.

La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

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

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

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere. L'immobile in oggetto si trova nella periferia del Comune di Roma, in zona Cecchignola.

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

## 8. VALUTAZIONE DELL' IMMOBILE

### Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni rilevate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguaglio per destinazione d'uso e stato di manutenzione.

SUPERFICI				
	SUPERFICIE LORDA	COEFF. DI DESTINAZIONE D'USO	COEFF. STATO DI MANUTENZIONE	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
RESIDENZIALE	105,00*	1,00	1,00	105,00
BALCONI	28,70	0,30	1,00	8,61
Superficie totale appartamento				113,61
BOX AUTO	13,91	1,00	1,00	13,91
CANTINA	13,74	0,25	1,00	3,44

\*il valore della superficie è stato verificato nel corso del sopralluogo e coincide con la superficie della planimetria e visura catastale.

### Valore Immobile

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite, è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita degli immobili ad uso residenziale nella zona in cui si trova il cespite in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.


**Quadrilocale via Andrea Millevoi, Cecchignola - Giuliano Dalmata, Roma** € 385.000  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi

---

 4 locali     
 120 m²     
 2 bagni

---


 Piano T     
 Ascensore     
 Balcone


**Quadrilocale via Ardeatina, Torricola - Tor Carbone, Roma** € 470.000  
Roma • Torricola • Tor Carbone • via Ardeatina

---

 4 locali     
 120 m²     
 2 bagni

---

 Piano 3     
 Ascensore     
 Balcone


**Trilocale via Andrea Millevoi, Cecchignola - Giuliano Dalmata, Roma** € 384.000  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi

---

 3 locali     
 106 m²     
 Ascensore

---

 Balcone


**Trilocale via Andrea Millevoi, Cecchignola - Giuliano Dalmata, Roma** € 329.000  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi

---

 3 locali     
 75 m²     
 2 bagni

---

 Ascensore     
 Balcone


**Attico via Andrea Millevoi, Cecchignola - Giuliano Dalmata, Roma** € 649.000  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi

---

 5 locali     
 201 m²     
 3 bagni

---

 Ascensore     
 Balcone     
 Terrazzo

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per abitazioni pari a circa **3.670,00 €/mq** per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

Allo stesso modo per i box auto è stata effettuata un'indagine diretta analizzando i prezzi di vendita nella zona in cui si trova il cespite in esame.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

 **Garage - parcheggio all'asta via Andrea Millevoi 475, Roma** da € 11.760,00  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi

 1 locale  19/12/2024  21 m<sup>2</sup>

 Piano S2

 **Garage - box all'asta via Andrea Millevoi, 475 Roma** da € 11.769,00  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi 475

 1 locale  19/12/2024  10 m<sup>2</sup>

 No Ascensore

 **Garage - Box in Vendita** € 23.000  
Roma • Cecchignola • Giuliano Dalmata • Via Andrea Millevoi

 12 m<sup>2</sup>  Piano S

I valori riscontrati dall'indagine svolta visionando i prezzi richiesti hanno determinato un valore medio a metro quadro per box auto pari a circa **1.220,00 €/mq** per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura e stato di conservazione standard.

In considerazione del fatto che oggi le trattative di compravendita si perfezionano nella zona con contrattazioni minime che i più recenti rilevamenti indicano nell'ordine di circa il 15%, in considerazione del fatto però dello stato manutentivo eccellente e della felice ubicazione all'interno del comprensorio, il prezzo a mq viene abbattuto in misura minima del 5% e pertanto viene stimato pari a circa **3.500,00 €/mq** per le abitazioni e circa **1.150 €/mq** per i box auto.

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio. Dall'ispezione risulta per abitazioni civili un valore tra 2.600,00 e 3.500,00 €/mq mentre per i box auto un valore tra 950,00 e 1.350,00 €/mq.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica(FONTE%20MERAUVIGLIOSA-ARDEATINO%20MILLEVOI(VIA%20STEFANO%20GRADI))

Codice zona: 032

Microzona: 124

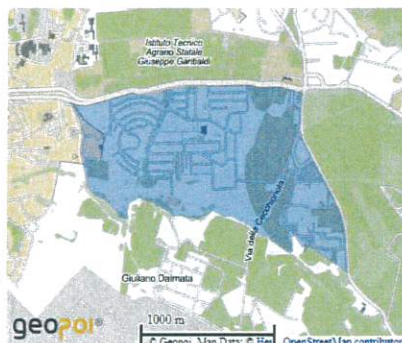
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2600	3500	L	8,3	11,8	L
Box	Normale	950	1350	L	5	7,3	L
Posti auto coperti	Normale	700	1000	L	4,3	6,3	L
Posti auto scoperti	Normale	450	650	L	2,8	4	L

Stampa

Legenda



Il valore massimo scelto di **3.500,00 €/mq** per le abitazioni e di **1.350,00 €/mq** per i box auto, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile, della sua specifica ubicazione e del suo stato di conservazione.

Mediando quindi il valore derivante dall'indagine di mercato con quello desunto dalla consultazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare si ottiene un parametro unitario di stima pari a:

Abitazioni

$$\frac{3.500,00 + 3.500,00}{2} \text{ €/mq} = 3.500,00 \text{ €/mq}$$

Box Auto

$$\frac{1.150,00 + 1.350,00}{2} \text{ €/mq} = 1.250,00 \text{ €/mq}$$



## 9. CONCLUSIONI

Sulla base delle metodologie utilizzate e sopradescritte nonché dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Comune di Roma, Via Andrea Millevoi 401, costituito da un appartamento, una cantina ed un box auto, trattandosi di una proprietà indivisa e rilevata l'impossibilità di effettuare un frazionamento dell'unità immobiliare, è di € **430.000,00 (Euro quattrocentotrentamila/00)**.

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

A conclusione dell'opera svolta su richiesta del curatore prof. Tiziano Onesti, giusta autorizzazione dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Francesca Vitale, il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 05.02.2025

Ing. Marcello Scifoni

### ALLEGATI

- Documentazione fotografica
- Planimetria di rilievo
- Visura e planimetria catastale
- Visure ipotecarie
- Dichiarazione di conformità catastale ed urbanistica