

TRIBUNALE DI ROMA – Sezione XIV

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Fallimento [REDACTED].r.l. n. 472/2018

Curatore: Avv. Francesco Amerigo Cirri Sepe Quarta

APPARTAMENTO E BOX AUTO SITI IN GUIDONIA MONTECELIO (RM)

LOCALITA' VILLALBA – VIA PALERMO, 26 INT. 5

RELAZIONE DI STIMA

<u>Premessa</u>	1
<u>Ubicazione e descrizione</u>	1
<u>Catasto</u>	3
<u>Destinazione urbanistica</u>	3
<u>Stima</u>	6

Premessa - L'incarico peritale

Con autorizzazione del 13 gennaio 2025 la S.V.I. nominava me sottoscritto ing. Marco De Angelis, con studio in Roma in Via delle Benedettine, 27 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con il n. 12107, Consulente nel procedimento di cui all'oggetto, con l'incarico stimare il bene in testata.

Oggetto della presente relazione è perciò la stima del valore di un appartamento e un box auto siti in Villalba di Guidonia (RM), come segue.

1. Ubicazione e descrizione

L'appartamento oggetto di stima è distinto con l'int. 5 al secondo piano di una palazzina sita in Via Palermo n. 26 a Villalba di Guidonia (v. all.ti 1 e 2 e fotografie 1 e 2).

L'appartamento è costituito da un ingresso/soggiorno (v. foto 3 e 4) dal quale si accede, tramite un piccolo disimpegno (v. foto 5), a due camere (v. foto 6 e 7) e a un bagno (v. foto 8). Dal

soggiorno si accede anche a una terrazzina, che è stata parzialmente coperta per destinarla a angolo cottura (v. foto da 9 a 11).

Le finiture dell'appartamento sono di buon livello. I pavimenti sono in lastre 30 x 30 cm di maiolica simil marmo, sulla terrazzina è stato realizzato un rosone in tozzetti di cotto, alle finestre sono state montate delle inferriate metalliche di sicurezza e le finestre sono in legno con doppio vetro.

Il riscaldamento è autonomo.

Vedremo più avanti però che nell'appartamento sono stati commessi alcuni abusi, per i quali sarà necessario intervenire con una ristrutturazione.

Anche il fabbricato ha finiture di un certo pregio. Le scale condominiali hanno ringhiere in metallo e legno (v. foto 12) e pavimenti in granito. Il corpo scale è stato realizzato in metallo e vetro (v. foto 2). Le pareti, sia interne sia esterne, sono a cortina (v. foto 2 e 13). La facciata a livello del piano terra sulla destra del fabbricato lato strada è rivestita in lastre di travertino (v. foto 2).

Il box è ubicato al piano interrato, dove è stata realizzata un'autorimessa.

Il box è distinto dal n. 6 ed è il penultimo sulla destra di qual lato dell'autorimessa (v. foto 14). E' chiuso da una bascula a mano (v. foto 15 e 16). Il pavimento è in battuto di cemento elicotterato, le pareti a intonaco e il soffitto è costituito dalle predelle del solaio di copertura (v. foto 17).

Il box è interessato da infiltrazioni sia dalla parete di fondo (v. foto 17 e 18) sia dal soffitto (v. foto 19).

All'autorimessa si arriva da una rampa carrabile (v. foto 20), accessibile da Via Palermo tramite un cancello comandato elettronicamente (v. foto 21 e 22).

Le superfici sono state ottenute calcolando la superficie commerciale comprensiva delle mura perimetrali e trovando le superfici virtuali delle zone scoperte applicando i coefficienti di cui ai criteri del computo delle superfici commerciali adottati dalla B.I.R. – Azienda per il Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Roma e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica della UNITER in data 26 marzo 1998 con norma UNI 10750 e secondo quanto stabilito dal D.P.R. 138/98:

Appartamento

abitazione mq 57,52 pari a 1 = mq 57,52

balcone mq 11,96 pari al 30% = mq 3,59

Totale mq 61,11

box mq 20,68

2. Catasto

L'appartamento è accatastato al NCEU del Comune di Guidonia sezione urbana LEF (v. all. 3) al foglio 29 particella 909 subalterno 10, categoria A/2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 63 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 59 mq, rendita € 334,41. La planimetria catastale è riportata in all. 4.

Il Box auto è accatastato al NCEU del Comune di Guidonia sezione urbana LEF (v. all. 5) al foglio 29 particella 909 subalterno 19, categoria C/6, consistenza 18 mq, superficie catastale 18 mq, rendita € 51,13. La planimetria catastale è riportata in all. 6.

In allegato 7 è riportato l'elaborato planimetrico del fabbricato.

3. Conformità urbanistica

Il 21 marzo 1990 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 249 intestata alla società CO.RI.DE.A. s.r.l (v. all. 8). Il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto alla società CO.RI.DE.A. s.r.l per atto Notar Giovanni Pocaterra rep. 36.689 Raccolta n. 3.405 del 7 luglio 1988 (v. all. 9).

Il 29 gennaio 1992 la società EDIL.MA. s.n.c., che poi ha effettivamente costruito, ha presentato istanza di voltura al Comune di Guidonia Montecelio avendo acquistato il terreno con atto Notar Borromeo (v. all. 10).

Il fabbricato è stato costruito con Concessione Edilizia di Variante n. 367 del 29 aprile 1994 (v. all. 11).

Il 13 febbraio 1995 è stato rilasciato il certificato di abitabilità del fabbricato (v. all. 12).

Come anticipato nella descrizione, nell'appartamento sono stati effettuati degli interventi parzialmente non sanabili. Si veda la planimetria in allegato 13, che rappresenta lo stato attuale dei luoghi.

Il terrazzo non ha la forma rettangolare riportata nella planimetria catastale e nel progetto concessorio, perché comprende parte del terrazzo vicino, assumendo una forma a "L".

Inoltre il terrazzo è stato parzialmente chiuso per la maggior parte della superficie, lasciando solamente una parte scoperta di circa 2 mq, per realizzare una cucina. In questo modo è stata guadagnata la disponibilità di una camera all'interno dell'appartamento, modificando la destinazione d'uso di quella che era la cucina in camera da letto.

La chiusura parziale del terrazzo costituisce un abusivo aumento di cubatura non sanabile con la normativa urbanistica attuale. Non è vigente infatti alcuna sanatoria edilizia, né questo intervento può rientrare nelle attuali procedure.

La diversa superficie del terrazzo rientra invece nelle attività edilizie subordinate a segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), quale intervento di restauro e risanamento conservativo.

Ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett.c del T.U.E., *"sono interventi di restauro e risanamento conservativo (RC) gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo stesso"* tra i quali:

- accorpamento di unità immobiliari contigue, sia in orizzontale che in verticale
- modifica della consistenza e dei perimetri delle singole unità immobiliari, mediante cessioni ed accorpamenti di porzioni di esse

Per questa attività è previsto il deposito presso l'Ufficio Tecnico comunale di una segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.) e l'aggiornamento catastale a fine lavori. I diritti di istruttoria, se la S.C.I.A. è stata presentata per tempo prima dell'inizio dei lavori, ammontano a € 250,00.

Poiché però, in questo caso, la S.C.I.A. può essere sempre presentata ma a "sanatoria" dell'abuso, i diritti di segreteria ammontano a € 300,00.

Inoltre sono previste le sanzioni pecuniarie ed i procedimenti repressivi di cui alla L.R. 15/08 che, per il Comune di Guidonia Montecelio, sono regolate dall'art. 7 del Regolamento dei *"Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni amministrative pecuniarie e delle somme da corrispondere a titolo di oblazione previste in materia di abusi edilizi dalla L.R. 11 agosto 2008, n°15 e dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"* approvato con deliberazione consiliare n. 45 del 29 giugno 2018, che fissa in € 3.000,00 la sanzione per difformità o parziale difformità su interventi assentiti da titolo abilitativo per variazioni non essenziali.

In sintesi, per regolarizzare la situazione abusiva riscontrata sono necessarie le seguenti azioni ai costi indicati:

- demolizione della copertura abusiva del terrazzo, smontaggio della cucina, trasporto a discarica delle risulite e ripristino della superficie della porzione di facciata interessata; si prevede un costo a corpo di € 2.000,00
- ricostruzione della cucina nell'originario ambiente, ciò comporterà il rifacimento degli impianti di adduzione idrica e del gas, dell'impianto elettrico e dell'impianto di scarico, oltre che il rifacimento dei rivestimenti delle pareti in maioliche fino a 2,20 m di altezza e delle tinteggiature, sempre che si riesca a non intervenire sulla pavimentazione; si prevede un costo a corpo di € 5.000,00
- presentazione della S.C.I.A. in sanatoria per la diversa superficie del terrazzo: il costo è di € 3.300,00 (€ 300,00 per i diritti di segreteria e € 3.000,00 di sanzione)

- aggiornamento della planimetria catastale; si prevede un costo di € 600,00
 - onorari del tecnico che preparerà e seguirà le pratiche presso gli uffici preposti; si prevede un costo di € 3.500,00 oneri di legge inclusi
- per un totale di € 14.400,00.

4. Stima

Gli immobili sono stati valutati con il metodo della stima a quotazione di mercato.

Questo tipo di stima si basa sull'esame delle offerte di vendita di immobili del medesimo tipo e taglio nella zona dove è ubicato l'immobile da stimare. I dati che sono stati riportati sono stati ricercati confrontando stime di beni di ampiezza paragonabile a quella del bene in oggetto.

Con riferimento alla dottrina estimativa, e nel contesto della presente valutazione, si è ritenuto opportuno ricorrere all'aspetto economico del più probabile valore di mercato, attraverso l'adozione del procedimento del market comparison approach (MCA), procedura sistematica applicata alla stima del valore di mercato degli immobili basata sugli aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Il MCA è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche, e, si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzo di mercato e caratteristiche degli immobili).

Per l'analisi di comparazione dei dati immobiliari, pertanto, sono stati raccolti i dati di confronto con riferimento al segmento di mercato individuato; così per le unità immobiliari è stato individuato il più probabile valore di mercato unitario (€/m²) di unità immobiliari aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di stima.

In una seconda fase sono state analizzate le informazioni di mercato desunte, nel caso in oggetto, anche dati presenti sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Ciò al fine di acquisire notizie concernenti il livello della domanda di immobili simili per uso e destinazione produttiva.

I dati elementari raccolti sono, quindi, stati utilizzati nel procedimento di calcolo previsto dal processo di stima assunto.

Da una ricerca eseguita dal sottoscritto in Rete è scaturito il valore unitario medio.

Il valore unitario medio delle unità abitative della zona è risultato essere compreso tra €/mq 1.100 e €/mq 1.600 per appartamenti in stato di manutenzione normale (fonte: Agenzia delle Entrate, v. all. 14).

Il valore unitario medio dei box della zona è risultato essere compreso tra €/mq 650 e €/mq 950 per box in stato di manutenzione normale (fonte: Agenzia delle Entrate, v. all. 14).

Ho poi effettuato una ricerca degli annunci in Rete, trovando n. 5 annunci di immobili di superficie analoga e nella stessa zona (v. all. 15). La media dei valori unitari delle offerte commerciali trovate è riportata nel prospetto che segue:

	prezzo	sup.	prezzo un.
annuncio 1	99.000 €	74 mq	1337,84 €/mq
annuncio 2	78.000 €	69 mq	1130,43 €/mq
annuncio 3	79.000 €	65 mq	1215,38 €/mq
annuncio 4	99.000 €	75 mq	1320,00 €/mq
annuncio 5	100.000 €	60 mq	1666,67 €/mq
	media		1334,06 €/mq

Andando a confrontare il prezzo medio di 1.350 €/mq ca. che scaturisce da questa analisi si può vedere che è praticamente uguale al prezzo medio indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di 1.350 €/mq.

In considerazione del fatto che comunque i prezzi degli annunci immobiliari sono soggetti a essere ribassati in seguito a trattative tra le parti, ritengo di applicare il prezzo minimo dell'OMI, adottando lo stesso criterio anche per il box auto, e perciò:

valore appartamento mq 61,11 x € 1.100 €/mq = € 67.221,00

dai quali andranno detratti i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare:

€ 67.221,00 - € 14.400,00 = € 52.821 che si possono arrotondare a **€ 53.000,00**

valore box mq 20,68 x € 800,00 €/mq = € 16.544 che si possono arrotondare a **€ 16.500,00**

Roma, 1 agosto 2025

In fede,

ing. Marco De Angelis

ELENCO ALLEGATI

All. 1 - Territorio

All. 2 - Ubicazione

All. 3 - NCEU Guidonia f 29 p 909 sub 10 visura catastale

All. 4 - NCEU Guidonia f 29 p 909 sub 10 plan

All. 5 - NCEU Guidonia f 29 p 909 sub 19 visura catastale

All. 6 - NCEU Guidonia f 29 p 909 sub 19 plan

All. 7 - NCEU Guidonia f 29 p 909 elab plan.co

All. 8 - 1990 03 21 C.E. originaria

All. 9 - Compravendita

All. 10 - Compravendita 2

All. 11 - Progetto di Variante

All. 12 - Certificato abitabilità

All. 13 - Planimetria attuale

All. 14 - Quotazioni OMI

All. 15 - offerte mercato

Elaborato fotografico