

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento: **645/2016**

Giudice delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Avv. Carmela Migliazzo

RELAZIONE

* * *

Il sottoscritto geom. Sergio CRUCIANI, nato a Roma il 29.07.1965, con studio in Roma, Via Aldo de Benedetti n. 5, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Roma al n. 7423,

Premessa

Con provvedimento in data 14 gennaio 2025, il G.D. ha autorizzato la nomina del sottoscritto geom. Sergio Cruciani, al quale, in riferimento alle unità immobiliari di proprietà del [REDACTED] sono stati posti i seguenti quesiti:

1. effettuare sopralluogo presso gli immobili di proprietà del Fallimento con rilievo metrico e fotografico;
2. effettuare ricerche ed indagini presso gli Uffici del Catasto competente con reperimento di tutta la documentazione in atti come visure storiche, planimetrie, elaborati planimetrici, estratti di mappa;
3. effettuare ricerche, indagini e visure presso gli uffici tecnici comunali relativi agli immobili in questione rilevando la conformità urbanistica e l'acquisizione di tutta la documentazione relativa come licenze, concessioni edilizie, modifiche, certificati di proprietà, progetti approvati, denunce di inizio attività, domande di condono;
4. effettuare ove strettamente necessario l'accatastamento degli immobili qualora indispensabile per la vendita;
5. stimare i suddetti beni immobili.

Il sottoscritto C.T.U. in data 20 gennaio 2025 ha iniziato le operazioni peritali con la richiesta documentale presso gli uffici depositari della documentazione urbanistico-catastale necessaria all'espletamento dell'incarico. Le operazioni sono poi proseguite con il sopralluogo nei luoghi di perizia, la misurazione delle unità immobiliari, con lo sviluppo delle misurazioni rilevate, con il calcolo delle superfici, con il confronto con i documenti reperiti.

A seguito dei sopralluoghi, degli accertamenti effettuati e delle successive operazioni di verifica e diagnosi, il sottoscritto ha predisposto la seguente relazione tecnica.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il Sig. [REDACTED] risulta proprietario dei seguenti 2 immobili rispettivamente un'abitazione e una cantina, così catastalmente identificati:

NEL COMUNE DI RIGNANO FLAMINIO:

1. Foglio 4 particella 1115 subalterno 548, Zona censuaria unica, Ctg A/2 classe 4 Consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq 51, Rendita Catastale € 380,89 – Via Antonio Meucci snc, scala B Piano 1 (Abitazione) – Vedasi visura storica ([Allegato 1](#)) e planimetria catastale ([Allegato 1A](#));
2. Foglio 4 particella 1115 subalterno 504, Zona censuaria unica, Ctg C/2 classe 4 Consistenza mq 15, Superficie catastale mq 16, Rendita Catastale € 18,59 – Via Antonio Meucci snc, – scala B Piano S1 (Cantina) – Vedasi visura storica ([Allegato 2](#)) e planimetria catastale ([Allegato 2A](#));

Provenienze:

I diritti di proprietà sui suddetti immobili, scaturiscono in forza di atto di compravendita Notaio VERDE Camillo di Monterotondo (RM) del 15 gennaio 2013 repertorio 34592 raccolta 24459 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 21 gennaio 2013 al n. 1635 serie 1T ([Allegato 3](#)).

Notizie di carattere generale

Gli immobili di proprietà del [REDACTED] sono situati nel territorio di Rignano Flaminio in Provincia di Roma e precisamente nella zona nord del centro abitato del Comune, all'interno di un edificio plurifamiliare a destinazione prevalentemente residenziale e pertinenziale del residenziale. Il comune di Rignano Flaminio, si estende lungo la Via Flaminia all'altezza del 30° Km, dalla quale l'edificio dista circa 350 metri in automobile. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Sant'Oreste a circa 2 km. Confina con i comuni di Morlupo, Capena, Civitella San Paolo, Sant'Oreste e Magliano Romano in Provincia di Roma, nonché Calcata e Faleria in Provincia di Viterbo. La popolazione residente è di circa 10.000 persone.

Notizie relative all'edificio a maggior consistenza

L'edificio su cui insistono le unità immobiliari è di recente costruzione, i lavori di costruzione sono iniziati a seguito del rilascio del primo permesso a costruire avvenuto il 13 settembre 2007 ed ultimati il 18 febbraio 2011. L'architettura del fabbricato segue l'andamento naturale ed originario del terreno, ovvero si "sfalsa" su più quote (da quota 0.00 a quota + 21.00) formanti 8 livelli. Si compone di 2 scale (A e B), in cui insistono nel complesso:

- 38 fra posti auto e box;
- 20 cantine;

- 43 Abitazioni;
- 1 Ufficio.

La struttura portante è in cemento armato, le tamponature esterne sono in muratura, in maggior parte rifinite in intonaco civile ed in parte con inserti di listelli di clinker. La copertura è a più tetti a falde e in minor parte a terrazzi praticabili. Le scale comuni di sbarco ai piani, hanno i gradini in marmo, mentre i pianerottoli sono pavimentati in monocottura. Le pareti sono in intonaco civile tinteggiate a tinta lavabile. Nel complesso l'intero edificio si contraddistingue per l'armonioso e apprezzabile gusto costruttivo, per la qualità dei materiali utilizzati e si presenta altresì in buono stato di manutenzione e conservazione.

=====

1. Immobile N. 1 -

Trattasi di appartamento a destinazione residenziale avente accesso da Via Antonio Meucci n. 2, al piano primo della scala "B" (5° livello costruttivo) del suddetto edificio ed è contraddistinto con il numero interno 23. Confina nel suo complesso con il corpo scala B, con l'appartamento interno 20 della scala A (subalterno 39), con l'appartamento interno 22 della scala B (subalterno 547), con l'appartamento interno 24 (subalterno 549), con distacco verso le particelle 1052 e 1054, salvo altri. Risulta essere composto da monolocale (soggiorno/pranzo/letto), da antibagno, bagno e balcone. I pavimenti interni sono in monocottura, quelli esterni del balcone sono in clinker, il bagno ha pavimenti e rivestimenti in monocottura, l'angolo cottura ha il rivestimento in monocottura. Le pareti sono rifinite a tinta lavabile, le due finestre sono di legno a doppio vetro, una dotata di persiana in ferro e una dotata di scuri interni ed inferriata anti-intrusione. La porta di entrata è del tipo blindato la porta del bagno è in legno tamburato. Nell'anti-bagno e nel monolocale sono presenti due armadi a muro. Il balcone è per la maggior parte coperto dalla proiezione del balcone del piano superiore ed è protetto da ringhiera in ferro di buona fattura.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare non era abitata, era visivamente dotata di tutte gli impianti tecnologici e/o predisposizioni. Non è stato possibile verificarne né la funzionalità, né la conformità alle norme vigenti. In via generale l'immobile sia per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per il contesto in cui è inserito, versa in buone condizioni di conservazione e manutenzione. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico ([Allegato 4](#)).

CONSISTENZE:

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 47,30

- Superficie utile coperta residenziale: mq 39,50
- Superficie scoperta al piano residenziale (balcone) mq 11,40

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- Il terreno su cui insiste l'edificio era censito dall'impianto meccanografico al Foglio 4, con:
 - La particella **377** di HA 00.19.25 con qualità Uliveto di 3[^] classe ([Allegato 5](#));
 - La particella **340** di HA 00.05.90 con qualità Uliveto di 3[^] classe ([Allegato 6](#));
 - La particella **341** di HA 00.02.60 con qualità Uliveto di 3[^] classe ([Allegato 7](#));
 - Per effetto del tipo di frazionamento del 21.07.2006 prot. RM0590913 la particella 377 si fraziona e genera la particella **1016** di HA 00.13.98 con qualità Uliveto di 3[^] classe ([Allegato 8](#));
 - Per effetto del tipo mappale del 06.07.2010 prot. RM0807204, conseguente alla costruzione dell'edificio, la particella 1016 si fonde con le particelle 340 e 341 e generano la particella 1115 di HA 00.22.48 con qualità ENTE URBANO ([Allegato 9](#));
- Per effetto della denuncia di accatastamento del 19.10.2010 pratica n RM1241315 - costituzione (n. 9186.1/2010), l'unità immobiliare viene censita a maggior consistenza al Foglio 4, particella 1115 subalterno 65, zona censuaria unica, Categoria F/3 (in corso di costruzione), senza Rendita Catastale, Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano 1.
- Per effetto della denuncia di variazione del 03.03.2011 pratica n. RM0295306 - frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano (n. 30733.1/2011), l'unità immobiliare viene censita nella sua attuale consistenza al Foglio 4, particella 1115 subalterno 548, zona censuaria unica, Categoria A/2 classe 4, consistenza 2,5 vani, Rendita catastale € 380,89 – Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano 1;
- Per effetto della variazione toponomastica del 13.10.2011 pratica n. RM1137661 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 139361.1/2011), l'unità immobiliare viene censita nella sua attuale consistenza al Foglio 4, particella 1115 subalterno 548, zona censuaria unica, Categoria A/2 classe 4, consistenza 2,5 vani, Rendita catastale € 380,89 - Via A. Meucci n. snc Scala B, Piano 1;
- Per effetto della variazione nel classamento del 03.03.2012 pratica n. RM0234378 – variazione di classamento (n. 23768.1/2012), l'unità immobiliare, per decorrenza dei

dodici mesi dalla data di iscrizione (D.M. 701/1994), mantiene il classamento proposto di cui al capoverso precedente;

- Per effetto della variazione del 09.11.2015, vengono inseriti in visura i dati di superficie e l'unità immobiliare assume i seguenti dati: Foglio 4, particella 1115 subalterno 548, zona censuaria unica, Categoria A/2 classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq 51, Rendita catastale € 380,89 - Via A. Meucci n. snc Scala B, Piano 1;
- Per effetto della variazione toponomastica del 14.01.2016, pratica n. RM0027689 – toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 11143.1/2016), l'unità immobiliare assume i seguenti dati: Foglio 4, particella 1115 subalterno 548, zona censuaria unica, Categoria A/2 classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq 51, Rendita catastale € 380,89 - Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano 1 ([Allegato 1](#));

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- I terreni su cui insiste l'edificio erano censiti da oltre il ventennio nel seguente modo:
 - La particella **377** alla partita 1631 intestata a [REDACTED] nato a Rignano Flaminio il 25.03.1930;
 - La particella **340** alla partita intestata [REDACTED] (presumendo un errore di trascrizione rispetto alla particella precedente);
 - La particella **341** alla partita 1107 intestata a [REDACTED], maritata [REDACTED];
- Da oltre il ventennio le particelle risultavano intestate alla [REDACTED] con sede in Rignano Flaminio (RM), per effetto dell'atto di compravendita Notaio FORMICA Franco di Roma del 02.07.2003, repertorio n. 22427, trascritto a Roma 2 al n. 20913.1/2003;
- Da oltre il ventennio le particelle furono trasferite alla [REDACTED] con sede in Rignano Flaminio, per effetto dell'atto di compravendita Notaio ARRIVI Fabio di Todi (PG) del 03.10.2006, repertorio n. 26896, trascritto a Roma 2 con Modello Unico N. 42369.1/2006 in data 26.10.2006;
- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio VERDE Camillo di Monterotondo (RM) del 15.01.2013 repertorio 34592 raccolta 24459 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 21 gennaio 2013 al n. 1635 serie 1T, avente per oggetto l'unità immobiliare attuale, la stessa viene trasferita all'attuale ditta [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in

regime di separazione dei beni.

RIEPILOGO DATI CATASTALI ATTUALI:

- **Foglio 4, particella 1115 subalterno 548**, zona censuaria unica, Categoria A/2 classe 4, consistenza 2,5 vani, Superficie catastale mq 51, Rendita catastale € 380,89 - Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano 1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni (Allegato 1).

REGOLARITA' CATASTALE:

Dall'esame della documentazione catastale si segnala:

Nella visura catastale (allegato 1):

- Non risulta indicato il numero d'interno (23);
- Non risulta indicato il numero civico (2);

Nella planimetria catastale (allegato 1A):

- Non risultano correttamente rappresentate le finestre nel vano principale;
- Non risulta indicato il numero d'interno (23)
- Non risulta indicato il numero civico (2);

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITÀ CATASTALE:

Le difformità riscontrate, ai sensi delle vigenti leggi e ai sensi della circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio e successive modifiche ed integrazioni, non comportano l'obbligo della presentazione della relativa denuncia di variazione.

=====

2. Immagine N. 2 –

Trattasi di cantina avente accesso da Via Antonio Meucci n. 2, al piano interrato della scala "B" (3° livello costruttivo) del suddetto edificio senza numero interno. Vi si accede attraverso il vano scale, passando per l'autorimessa collettiva. Confina nel suo complesso con il corridoio di accesso comune, con la cantina subalterno 503, con la cantina subalterno 505, con terrapieno, salvo altri. I pavimenti interni sono in cemento industriale, le pareti sono in intonaco civile, la porta di entrata è in metallo.

In via generale l'immobile sia per le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sia per il contesto in cui è inserito, versa in normali condizioni di conservazione e manutenzione. Si rileva all'interno la presenza di un pozzetto ispezionabile, che configura una servitù di fatto a favore del condominio. Per ulteriori dettagli si rinvia anche al materiale fotografico (Allegato 10).

CONSISTENZE:

- Superficie commerciale coperta non residenziale mq 15,75
- Superficie utile coperta non residenziale: mq 13,50

STORIA CATASTALE AL VENTENNIO:

RIFERIMENTI AL CENSIMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE:

- Il terreno su cui insiste l'edificio era censito dall'impianto meccanografico al Foglio 4, con:
 - La particella **377** di HA 00.19.25 con qualità Uliveto di 3[^] classe (Allegato 5);
 - La particella **340** di HA 00.05.90 con qualità Uliveto di 3[^] classe (Allegato 6);
 - La particella **341** di HA 00.02.60 con qualità Uliveto di 3[^] classe (Allegato 7);
 - Per effetto del tipo di frazionamento del 21.07.2006 prot. RM0590913 la particella 377 si fraziona e genera la particella **1016** di HA 00.13.98 con qualità Uliveto di 3[^] classe (Allegato 8);
 - Per effetto del tipo mappale del 06.07.2010 prot. RM0807204, conseguente alla costruzione dell'edificio, la particella 1016 si fonde con le particelle 340 e 341 e generano la particella 1115 di HA 00.22.48 con qualità ENTE URBANO (Allegato 9);
- Per effetto della denuncia di accatastamento del 19.10.2010 pratica n RM1241315 - costituzione (n. 9186.1/2010), l'unità immobiliare viene censita a maggior consistenza al Foglio 4, particella 1115 subalterno 62, zona censuaria unica, Categoria F/3 (in corso di costruzione), senza Rendita Catastale, Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano S1.
- Per effetto della denuncia di variazione del 23.02.2011 pratica n. RM0251708 - frazionamento per trasferimento di diritti-ultimazione di fabbricato urbano (n. 25560.1/2011), l'unità immobiliare viene censita nella sua attuale consistenza al Foglio 4, particella 1115 subalterno 504, zona censuaria unica, Categoria C/2 classe 4, consistenza 15 mq, Rendita catastale € 18,59 – Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano S1;
- Per effetto della variazione toponomastica del 13.10.2011 pratica n. RM1137624 – variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n. 139361.1/2011), l'unità immobiliare viene censita al Foglio 4, particella 1115 subalterno 504, zona censuaria unica, Categoria C/2 classe 4, consistenza 15 mq, Rendita catastale € 18,59 - Via A. Meucci n. snc Scala B, Piano S1;
- Per effetto della variazione nel classamento del 23.02.2012 pratica n. RM0199811 –

variazione di classamento (n. 20092.1/2012), l'unità immobiliare, per decorrenza dei dodici mesi dalla data di iscrizione (D.M. 701/1994), mantiene il classamento proposto di cui al capoverso precedente;

- Per effetto della variazione del 09.11.2015, vengono inseriti in visura i dati di superficie e l'unità immobiliare assume i seguenti dati: Foglio 4, particella 1115 subalterno 504, zona censuaria unica, Categoria C/2 classe 4, consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita catastale € 18,59 - Via A. Meucci n. snc Scala B, Piano S1;
- Per effetto della variazione toponomastica del 14.01.2016, pratica n. RM0027652 – toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 11106.1/2016), l'unità immobiliare assume i seguenti dati: Foglio 4, particella 1115 subalterno 504, zona censuaria unica, Categoria C/2 classe 4, consistenza 15 mq, Superficie catastale mq 16, Rendita catastale € 18,59 - Via Antonio Meucci n. snc Scala B, Piano S1 (Allegato 2);

RIFERIMENTI ALL'INTESTAZIONE CATASTALE:

- I terreni su cui insiste l'edificio erano censiti da oltre il ventennio nel seguente modo:
 - La particella **377** alla partita 1631 intestata a [REDACTED] nato a Rignano Flaminio il 25.03.1930;
 - La particella **340** alla partita intestata [REDACTED] (presumendo un errore di trascrizione rispetto alla particella precedente);
 - La particella **341** alla partita 1107 intestata a [REDACTED], maritata [REDACTED];
- Da oltre il ventennio le particelle risultavano intestate alla [REDACTED] con sede in Rignano Flaminio (RM), per effetto dell'atto di compravendita Notaio FORMICA Franco di Roma del 02.07.2003, repertorio n. 22427, trascritto a Roma 2 al n. 20913.1/2003;
- Da oltre il ventennio le particelle furono trasferite alla [REDACTED] con sede in Rignano Flaminio, per effetto dell'atto di compravendita Notaio ARRIVI Fabio di Todi (PG) del 03.10.2006, repertorio n. 26896, trascritto a Roma 2 con Modello Unico N. 42369.1/2006 in data 26.10.2006;
- Per effetto dell'atto di compravendita a firma del Notaio VERDE Camillo di Monterotondo (RM) del 15.01.2013 repertorio 34592 raccolta 24459 registrato all'Agenzia delle Entrate di Roma 3 in data 21 gennaio 2013 al n. 1635 serie 1T, avente per oggetto l'unità immobiliare attuale, la stessa viene trasferita all'attuale ditta

- Pratica Edilizia n. 50/2007 – Permesso di Costruire n. 57/2007 del 13 settembre 2007 (Allegato 11);
- Pratica Edilizia n. 21/2008 – Permesso di Costruire n. 14/2008 del 10 marzo 2008 - Prima variante (Allegato 12);
- Pratica Edilizia n. 82/2009 – Permesso di Costruire n. 99/2009 del 13 novembre 2009 - Seconda variante (Allegato 13);
- Pratica Edilizia n. 80/2010 – Permesso di Costruire n. 78/2010 del 30 novembre 2010 - Terza variante (Allegato 14);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 1/2011 del 02 agosto 2011 prot. n. 12790; (Allegato 15);

Per i 21 appartamenti facenti parte della scala B, oltre alle relative pertinenze (cantine e posti auto) fu rilasciato in data 07 novembre 2011, il certificato di abitabilità n. 37/2011 (Allegato 16)

REGOLARITA' URBANISTICA:

La S.C.I.A. del 02 agosto 2011 protocollo n. 12790, non ha interessato le due unità di cui alla presente perizia, pertanto il confronto con lo stato dei luoghi viene fatto con l'ultimo titolo edilizio presentato, ovvero il Permesso di Costruire n. 78/2010 del 30 novembre 2010 (III Variante).

Il progetto allegato a quest'ultimo titolo, acquisito al protocollo 17917 del 12 novembre 2010 (Allegato 17), evidenzia le seguenti difformità, per immediatezza evidenziate in rosso:

Immobilie N. 1- abitazione interno 23 al piano primo (5° livello costruttivo) della scala B

- Nonostante la relazione tecnica (Allegato 18) allegata alla suddetta variante parli di modifica rispetto alla precedente variante per “differente apertura finestre pranzo – soggiorno”, le aperture stesse nella pianta progettuale palesano:
 - un'inversione tra finestra e porta finestra (guardando da dentro a fuori la freccia di passaggio è sulla finestra di destra, anziché sulla finestra di sinistra);
 - un errato dimensionamento di una delle due finestre che viceversa nello stato di fatto è identica all'altra per larghezza (guardando da dentro a fuori la finestra di sinistra).
 Si precisa che tali inversione non sono confermate nel “prospetto lato C” dell'elaborato grafico (Allegato 17), dove viceversa le finestre sono correttamente rappresentate, pur se quella non passante risulta lievemente più piccola dell'altra.
- Le dimensioni interne complessive dell'unità immobiliare, nonché alcune partiture interne, differiscono con lo stato dei luoghi da un minimo di 7 cm (nella lunghezza

soggiorno e nella larghezza dell'ingresso) ad un massimo di 16 cm (la lunghezza del bagno risulta più corta poiché la parete in fondo risulta avanzata rispetto al filo del soggiorno).

- Si segnala l'errata indicazione della destinazione di "veranda" in luogo della corretta destinazione di balcone, in conformità con lo stato dei luoghi e con la planimetria catastale. Anche in questo caso, viceversa, nel prospetto lato "C" dell'elaborato grafico, la rappresentazione grafica riconduce correttamente ad un balcone, identica alla rappresentazione dei "balconi" confinanti a destra e sinistra.

Immobile N. 2- Cantina s.n.i. (senza numero d'interno)

- Le dimensioni longitudinali (dalla porta d'ingresso alla parete contro terra) differiscono di circa 20 cm (m. 4,00 reali contro i m. 4,20 indicati in pianta), corretta la larghezza (m. 3,50). La differenza dimensionale è probabilmente dovuta alla errata rappresentazione del muro in corrispondenza della porta di entrata che allo stato attuale risulta più spesso (blocco di tufo, largo 28-29 cm) piuttosto che come tramezzo fino (10 cm?) nel modo in cui è rappresentato.
- Non risulta rappresentato il setto delle dimensioni di cm 100 x 40 posto in fondo a destra, guardando dalla porta d'ingresso e il pilastro centrale è a sezione rettangolare piuttosto che quadrata, come rappresentato sulla pianta.
- La porta di entrata risulta lambire la parete verso sinistra, ovvero dove è situata la porta della confinante cantina sub. 503, piuttosto che lambire la parete di destra, ovvero quella dove è situata la porta d'ingresso della confinante cantina sub. 505;

CONCLUSIONI SULLA REGOLARITA' URBANISTICA:

Le difformità di cui sopra (sia interne che prospettiche), potranno essere regolarizzate con un'unica pratica a sanatoria (CILA/SCIA) i cui costi tecnici, sanzioni amministrative e diritti di segreteria sono complessivamente computabili in circa 3000 €.

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

PREMESSA

Su indicazione della procedura fallimentare si eseguirà la valutazione del compendio immobiliare, composto da due immobili, in un unico blocco.

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE O VIRTUALE

Il parametro base della valutazione è la superficie utile lorda (mq commerciale). Viene pertanto considerata al calcolo la superficie di ciascun immobile al lordo delle murature

interne, al lordo delle murature esterne (fino ad un massimo di 50 cm).

Alla superficie “utile lorda” di ciascun immobile verrà applicato:

- Un coefficiente di destinazione al fine di ottenere una superficie virtuale omogenea di calcolo. Si adottano i seguenti parametri:

| | |
|-------------------------------|------|
| Abitazioni | 1,00 |
| Locali a destinazione cantina | 0,45 |
| Balconi | 0,30 |

- Un coefficiente di luminosità per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un’unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

| | |
|---------------------------|--------|
| Luminoso | + 10 % |
| Sufficientemente luminoso | + 5 % |
| Poco luminoso | - 5 % |
| Non valutabile | + 0 % |

- Un coefficiente di vetustà che terrà conto delle caratteristiche e dell’epoca di costruzione dell’edificio. In relazione alla vetustà e fatte salve eventuali ed integrali ristrutturazioni, il coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anni successivo a quello di costruzione dell’immobile veniva stabilito nel modo seguente:

Dal 2012 al 2024 = - 0,5% annuo x 13 anni = - 6,5% complessivo

- Un coefficiente di stato di conservazione che terrà conto delle condizioni di conservazione e manutenzione di ciascun immobile secondo la seguente tabella:

| STATO DI CONSERVAZIONE | COEFFICIENTE DI MERITO |
|--|-------------------------------|
| Manutenzione ordinaria | - 5% |
| Stato scadente (ristrutturazione importante) | - 20% |
| Buono Stato | + 10% |
| Ristrutturato | + 15% |
| Nuova costruzione | + 20% |

- Un coefficiente di piano per valutare gli svantaggi ed i vantaggi che un’unità immobiliare riceve in funzione della luce solare diretta. Si adottano i seguenti parametri:

| | |
|---|--------|
| Per immobili situati al piano interrato | 0,90 % |
| Per immobili situati al piano terreno | 0,95 % |

| | |
|---------------------------------------|--------|
| Per immobili situati al piano primo | 1,05 % |
| Per immobili situati al piano secondo | 1,15 % |

VALUTAZIONE DI BASE

Si assumerà che lo stato dei luoghi sia conforme ai relativi titoli urbanistici rilasciati e/o presentati, che questi abbiano prodotto effetto e che l'utilizzazione sia correttamente in linea con le autorizzazioni di legge, anche in riferimento alle normative sulla sicurezza. Il valore di stima di base si riferirà inoltre assumendo che gli immobili siano liberi e disponibili da vincoli contrattuali nonché non tenendo conto delle domande di rivendica formulate nelle cause eventualmente pendenti.

Tenuto conto delle caratteristiche e della tipologia delle unità oggetto di stima, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto/sintetico e comparativo. Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili, quali ad esempio:

- Fonti ufficiali: Sulla base dei dati desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate;
- Pubblicazioni specializzate: Sulla base dei dati desunti dal Borsinoimmobiliare.it, dal Borsinonet.it e da altre 5 fonti specializzate;
- Listini di mercato: Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate 12 offerte relativamente ad annunci di vendita di abitazioni e di autorimesse. Si è raggiunto così l'obiettivo di avere il polso preciso della valutazione commerciale, alla data attuale, di immobili simili a quelli della valutazione, relativamente ad ubicazione, facilità di accesso, prestigio, oneri condominiali, affacci, vetustà, rifiniture, ecc.
- Valore soggettivo del CTU: sulla base di un giudizio che il sottoscritto CTU ha inteso esprimere in base ad una valutazione personale che tenesse conto delle indagini del mercato medio della zona, scaturite dai sopralluoghi e da ulteriori criteri di valutazione dettati dall'esperienza professionale maturata.

I dati economici ricavati da queste diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali di ogni immobile oggetto della stima e dell'intero patrimonio immobiliare. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati al fine di assegnare il giusto peso alla diversa attendibilità delle fonti informative prescelte. Il valore di base, pertanto, fornisce il valore caratteristico medio delle unità in oggetto, che rappresenta la base di calcolo per la

determinazione del loro valore di mercato ricercato.

VALUTAZIONE FINALE

Nella valutazione *finale* del compendio immobiliare sarà invece applicato un coefficiente di abbattimento che sinteticamente raccolga, in un unico valore, le operazioni necessarie in termini di interventi e costi per renderlo urbanisticamente conforme (secondo quanto riportato nel precedente paragrafo delle conclusioni sulla regolarità urbanistica);

Il CTU ritiene pertanto che la percentuale di abbattimento possa essere prudentemente e forfettariamente indicata nella misura del 5%;

Calcolo del valore di base (VB):

Analisi di mercato scelte a confronto:

➤ ANALISI DI MERCATO 1 (A.M. 1) - OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. dell’Agenzia delle Entrate (2° SEMESTRE 2022) – (Allegato 19)

- Comune di Rignano Flaminio
- Fascia/zona: CENTRALE/ABITATO
- Codice zona B1
- Periodo di riferimento 2° semestre 2024
- Destinazione Residenziale – Abitazioni di tipo economico

Valore min. €/mq 800,00 Valore medio €/mq 1000,00 Valore max €/mq 1200,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1000,00**.

- ANALISI DI MERCATO 2 (A.M. 2) - BORSINOIMMOBILIARE.IT – (Allegato 20)

- Comune di Rignano Flaminio
- Fascia/zona: CENTRO ABITATO/CORSO UMBERTO I
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Abitazioni in stabili di fascia media

Valore min. €/mq 835,00 Valore medio €/mq 1085,00 Valore max €/mq 1334,00

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1085,00**.

- ANALISI DI MERCATO 3 (A.M. 3) - WIKICASA.IT – (Allegato 21)

- Comune di Rignano Flaminio
- Fascia/zona: Prezzo medio su un campione di 78 annunci immobiliari
- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Appartamenti

Valore min. €/mq non spec. Valore medio €/mq 1170,00 Valore max €/mq non spec

Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1170,00**.

- ANALISI DI MERCATO 4 (A.M. 4) - MERCATO IMMOBILIARE .IT – (Allegato 22)

- Comune di Rignano Flaminio
- Fascia/zona: Prezzo medio su un campione di 78 annunci immobiliari

- Periodo di riferimento attuale
- Destinazione Residenziale – Appartamenti
- Valore min. €/mq non spec. Valore medio €/mq 1000,00 Valore max €/mq non spec
- Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1000,00**.

- *ANALISI DI MERCATO 5 (A.M. 5) - IMMOBILIARE .IT – (Allegato 23)*
 - Comune di Rignano Flaminio
 - Fascia/zona: -
 - Periodo di riferimento attuale
 - Destinazione Residenziale – Appartamenti
 - Valore min. €/mq non spec. Valore medio €/mq 1075,00 Valore max €/mq non spec.
 - Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1075,00**.

- *ANALISI DI MERCATO 6 (A.M. 6) - IDEALISTA – (Allegato 24)*
 - Comune di Rignano Flaminio
 - Fascia/zona: -
 - Periodo di riferimento attuale
 - Destinazione Residenziale – Appartamenti
 - Valore min. €/mq non spec. Valore medio €/mq 1046,00 Valore max €/mq non spec.
 - Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1046,00**.

- *ANALISI DI MERCATO 7 (A.M. 7) - REAL ADVISOR – (Allegato 25)*
 - Comune di Rignano Flaminio
 - Fascia/zona: -
 - Periodo di riferimento attuale
 - Destinazione Residenziale – Appartamenti
 - Valore min. €/mq non spec. Valore medio €/mq 869,00 Valore max €/mq non spec.
 - Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 869,00**.

- *ANALISI DI MERCATO 8 (A.M. 8) - REQUOT – (Allegato 26)*
 - Comune di Rignano Flaminio
 - Fascia/zona: -
 - Periodo di riferimento attuale
 - Destinazione Residenziale – Abitazioni di tipo economico
 - Valore min. €/mq non spec. Valore medio €/mq 1000,00 Valore max €/mq non spec.
 - Si prende in considerazione il valore medio di **€/mq 1000,00**.

- *ANALISI DI MERCATO 9 (A.M. 9) - ANNUNCI DI VENDITA – (Allegato 27)*

Sono stati rinvenuti N. 12 annunci di vendita riguardanti immobili che per caratteristiche possono compararsi all'unità in valutazione.

Si prende in considerazione il valore medio fra gli 12 annunci di **€/mq 1074,00**

- *ANALISI DI MERCATO 10 (A.M. 10) - VALORE SOGGETTIVO*

È stato attribuito il seguente valore:

Per il residenziale Tipologia appartamenti: Valore €/mq 1200,00

Dalla media matematica delle 10 analisi di mercato utilizzate, si ottiene:

€/mq (1000//00 + 1085//00 + 1170//00 + 1000//00 + 1075//00 + 1046//00 + 869//00 + 1000//00 + 1074//00 + 1200//00): 10 = €/mq 1051,90

arrotondato per difetto ad €/mq **1050,00**.

=====

Determinazione della superficie convenzionale o virtuale

Consistenze (C):

- Superficie commerciale coperta residenziale: mq 47,30
 - Superficie scoperta (balcone) mq 11,40
 - Superficie commerciale coperta non residenziale (cantina): mq 15,75
- =====

Coefficiente di destinazione al calcolo (CD):

- Superficie residenziale coperta (abitazione) mq 47,30 x 1,00 = mq 47,30
 - Superficie scoperta (balcone) mq 11,40 x 0,25 = mq 2,85
- Mq 50,16**
-

- Superficie non residenziale coperta (cantina) mq 15,75 x 0,40 = **Mq 6,30**
- =====

Coefficiente di Luminosità (CL):

- Abitazione: Sufficientemente Luminoso + 5% (1,05 al calcolo)
 - Cantina: Non valutabile +/- 0% (1,00 al calcolo)
- =====

Coefficiente di vetusta (CV):

Edificio ultimato nel 2012:

- Abitazione: - 6,5 % annuo per 13 anni (0,935 al calcolo)
 - Cantina: - 6,5 % annuo per 13 anni (0,935 al calcolo)
- =====

Coefficiente di conservazione (CC):

- Abitazione: Buono stato + 10% (1,10 al calcolo)
 - Cantina: Buono stato + 10% (1,10 al calcolo)
- =====

Coefficiente di piano (CP):

- Abitazione: Piano 1° + 5% (1,05 al calcolo)
 - Cantina: Interrato - 5% (0,95 al calcolo)
- =====

superficie virtuale (SV):

ABITAZIONE:

SV = CDxCLxCVxCCxCP = 50,16 x 1,05 x 0,935 x 1,10 x 1,05 = mq 56,88

CANTINA:

$$SV = CD \times CL \times CV \times CC \times CP = 6,30 \times 1,00 \times 0,935 \times 1,10 \times 0,95 = \text{mq } 6,15$$

$$\textbf{TOTALE SUPERFICIE VIRTUALE:} = \text{Mq } \underline{\underline{63,03}}$$

Determinazione del valore di base (VB)

Il valore di base del compendio immobiliare sarà dato dal prodotto tra la superficie virtuale complessiva e il valore/mq così come sopra determinato. Quindi:

$$\textbf{VB} = SV \times \text{Valore €/mq} = \text{mq } 63,03 \times \text{€ } 1050,00 = \text{€ } \textbf{66.181,50}$$

Calcolo del valore finale (VF):

Al valore di base così come calcolato si applica un coefficiente di abbattimento (CA) pari al 5% (0,95 al calcolo) per quanto esposto nel precedente paragrafo sui criteri di stima.

Per cui si avrà

$$\text{Valore finale (VF)} = \text{VB} \times \text{CA} = \text{€ } 66.181,50 \times 0,95 = \text{€ } 62.872,42$$

arrotondato per eccesso ad **€ 62.900,00**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Si stima il compendio immobiliare sito nel Comune di Rignano Flaminio con accesso da Via Antonio Meucci n. 2 composto dai seguenti immobili:

1. Abitazione al piano primo della scala B distinto con il numero d'interno 23 censito al NCEU del medesimo Comune al Foglio 4 particella 1115 subalterno 548;
2. Cantina al piano interrato della scala B senza numero d'interno, censito al NCEU del medesimo Comune al Foglio 4 particella 1115 subalterno 504;

in Euro € 62.900,00
(€ Sessantaduemilanovecento//00)

Si ricomprendono n. 27 allegati come sopra numerati e descritti.

Roma li 05 maggio 2025

Il tecnico C.T.U.
(geometra Sergio CRUCIANI)

