

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

Liquidazione Giudiziale: **AZ Appalti srl**

n° **286** anno: **2024**

Giudice Delegato: **Dott.ssa Angela Coluccio**

Curatore: **Dott. Mara Passeggeri**

RELAZIONE DI STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI

ROMA – VIA DELLA RISERVA DEL FONTANILE, 34

<u>Premessa - L'incarico peritale</u>	1
<u>Ubicazione descrizione e Catasto</u>	2
<u>Conformità Urbanistica</u>	4
<u>Destinazione urbanistica</u>	4
<u>Relazione ipocatastale</u>	5
<u>Stima</u>	6

Premessa - L'incarico peritale

Con autorizzazione del 24 luglio 2024 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 di provvedere alla esatta individuazione catastale dei beni immobili appresi alla procedura di liquidazione giudiziale, alla verifica della regolarità degli stessi sotto il profilo edilizio, urbanistico e della loro agibilità ed indicare ogni qualsivoglia eventuale irregolarità, redigendo la relazione di stima asseverata.

Oggetto della presente relazione è la stima del valore dell'autorimessa sita in Roma, Via della Riserva del Fontanile n. 34.

1. Ubicazione, descrizione e Catasto

L'autorimessa si trova al piano interrato di una palazzina di recente costruzione (fine anni '90) sita in zona Casale Selce a Roma (v. all. 1) si tratta di una zona posta a circa 4 km fuori del Grande Raccordo Anulare lungo la Via di Casal Selce, che collega la Via Aurelia all'altezza di Malagrotta con la Via Boccea, continuando dopo la quale si arriva a La Storta.

E' una zona semiurbanizzata, le cui costruzioni sono distribuite lungo Via di Casale Selce ma intorno alle quali si sviluppa una vasta zona destinata all'agricoltura. La zona è conosciuta anche come Pantan Monastero.

Via della Riserva del Fontanile è una delle tante strade che si dipartono da Via di Casal Selce, ma che poi terminano in aperta campagna dopo poche centinaia di metri (v. all. 2).

Il fabbricato dove ricade l'autorimessa è ubicato in corrispondenza della curva che fa Via della Riserva del Fontanile dopo circa 200 m da Via di Casal Selce (v. all. 3).

L'autorimessa è ubicata al piano interrato della palazzina. Ad essa si accede dal vialetto laterale che si diparte dal cancello carrabile, passa davanti all'accesso dell'autorimessa condominiale e poi scende verso l'autorimessa, che ha un accesso proprio (v. all. 4 e foto da 1 a 4).

L'autorimessa è un unico ambiente (v. planimetria catastale in all. 5) con pareti ancora al rustico, separato idealmente da una fila di pilastri, ancora ingombra di materiali da costruzione e attrezzature da cantiere (v. foto da 5 a 12). In alto, nella parte dove l'altezza è maggiore dietro ai pilastri si aprono delle luci (v. foto 13) che affacciano sul soprastante piazzale condominiale.

Le altezze libere sono variabili:

- 3,40 m tra l'entrata e la fila di pilastri
- 4,95 m tra i pilastri e la parete di fondo, in corrispondenza delle luci

Il portone metallico di accesso ha una porta per l'accesso pedonale (v. foto 4) e scorre su una guida metallica (v. foto 14 e 15).

Nell'autorimessa ci sono problemi di allagamento. Ci sono due sistemi di pompaggio per allontanare l'acqua, in quanto l'impianto condominiale non garantisce la raccolta e allontanamento dell'acqua dalla griglia posta alla base della rampa che porta all'autorimessa.

Il primo sistema è costituito da una pompa che pesca nella griglia posta a protezione dell'autorimessa (v. foto 16 e 17) che ha una presa industriale dedicata posta sullo stipite del portone di accesso (v. foto 18) e che, tramite una tubazione fissata sul lato della rampa carrabile (v. foto 19) porta a una griglia posta sulla parte superiore della rampa (v. foto 20).

Il secondo sistema, non funzionante e gestito dal Condominio, è costituito da una pompa che pesca nella griglia più grande posta davanti al portone di accesso dell'autorimessa (v. foto 21 e 22) che tramite una tubazione porta al giardino condominiale posto a un livello superiore (v. foto 23).

Il bene oggetto di perizia è costituito anche da un terreno incolto di 1.180 mq posto al di là del muro perimetrale della rampa carrabile (v. foto 24 e 25, e all. 3), attualmente inaccessibile per la densità delle essenze erbacee e arboree che lo invadono.

La destinazione catastale di quest'area è F/1. Il gruppo catastale F comprende le unità immobiliari urbane non idonee a produrre un reddito che non hanno alcuna rendita catastale. Tali unità sono rappresentate solo nell'elaborato planimetrico, mentre si esclude la presentazione di singole planimetrie.

Le categorie di gruppo F, proprio perché prive di rendita catastale, sono definite "fittizie" nella Circolare Agenzia del Territorio n. 9 del 26 novembre 2001. Sono infatti state introdotte per poter presentare in Catasto delle unità particolari (come corti urbane e unità in costruzione).

Perciò non è edificabile.

Per quello che riguarda il Catasto, l'autorimessa è accatastata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma (v. all. 6) al foglio 341, particella 848, subalterno 3 graffato con il 26, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 325 mq, superficie catastale 320 mq, rendita catastale € 822,46.

Il terreno è accatastato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma (v. all. 7 e 8) al foglio 341, particella 848, subalterno 5, categoria F/1, consistenza 1.180 mq, rendita catastale nulla. Come evidente dalla planimetria, il terreno è considerato "area urbana".

Calcolando la superficie commerciale del locale comprensiva delle mura perimetrali 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, si ha:

superficie commerciale del locale: mq 344,25

Superficie ragguagliata: $344,25 \text{ mq} \times 50\% = 172,12 \text{ mq}$

2. Conformità urbanistica

La palazzina nella quale è ubicata l'autorimessa è stata edificata con regolare concessione edilizia.

Il 15 ottobre 1990 è stato depositato il progetto (v. all. 9) che ha avuto parere favorevole dalla commissione edilizia in data 5 dicembre 1990. Come si può vedere nella planimetria estratta dal progetto concessorio, le dimensioni, la posizione della rampa e del portone di accesso sono quelle che ho riscontrato sul posto. Pertanto non sono state apportate modifiche che necessitino di essere sanate.

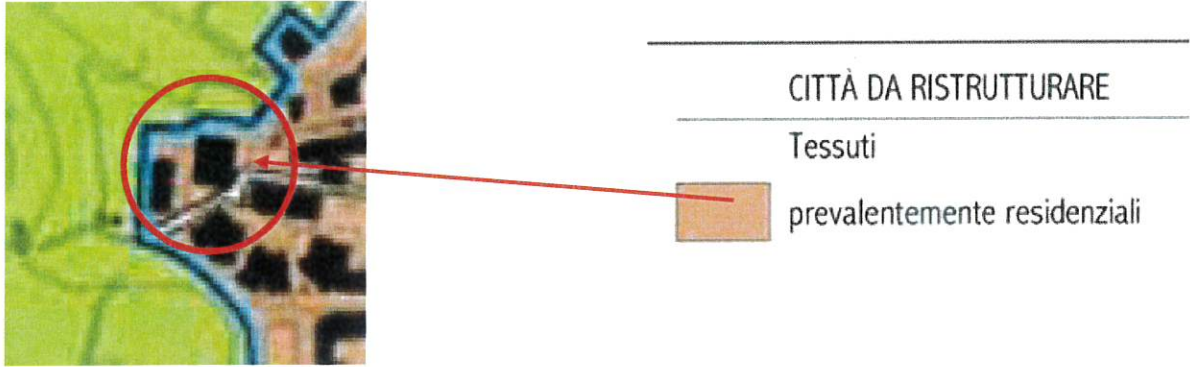
Il 4 giugno 1992 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 701/c (v. all. 10) all'impresa costruttrice Soc. Iniziativa Pantano '90 s.r.l.

Il 15 settembre 1993 con atto del Notaio Papi (v. all. 11) la Soc. Iniziativa Pantano '90 modifica la denominazione sociale in CARVIT s.r.l.

In data 31 dicembre 1996 (v. all. 12) l'originale Concessione Edilizia prende il numero 79/c con diversa intestazione.

3. Destinazione urbanistica

La particella di terreno ricade in zona "Città da ristrutturare – Tessuti prevalentemente residenziali" di PRG (v. estratto che segue).



Nei Tessuti della Città da ristrutturare sono ammessi, con intervento diretto, gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9. Nelle aree destinate dal precedente PRG, o sue varianti anche solo adottate, a zona agricola o a verde pubblico e servizi pubblici, è prescritto il ricorso al Programma integrato, di cui all'art. 53; per intervento diretto sono consentiti esclusivamente gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE. (per le definizioni delle sigle, vedi le Norme Tecniche d'Attuazione del PRG).

In ogni caso, come ho detto in precedenza, la particella di terreno adiacente alla palazzina è inedificabile, molto probabilmente perché la sua edificabilità è stata assorbita per intero dalla cubatura della palazzina.

4. Relazione ipocatastale

Le ispezioni in Conservatoria sono state espletate con le seguenti modalità, escludendo ipoteche non rinnovate o cancellate e trascrizioni non rinnovate:

1. ispezione ipotecaria sulla Conservatoria di Roma 1 per codice fiscale 01712970605 (v. all.ti 13 e 14)
2. ispezione ipotecaria sulla Conservatoria di Roma 1 per codice fiscale 03952801003 (v. all. 15)

Iscrizioni

I 15/09/2020 RP 16038 RG 88556 (v. all. 16)

Trattasi di "Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo"

a favore di

contro

per un capitale di € 547.916,84 e capitale totale di € 600.000,00.

Trascrizioni

T 28/11/1998 RP 48167 RG 73341 (v. all. 17)

Trattasi di "Atto tra vivi - compravendita"

a favore di

contro

Si tratta dell'acquisto dell'autorimessa.

T 29/07/2003 RP 46044 RG 69629 (v. all. 18)

Trattasi di "Atto tra vivi - compravendita"

a favore di

contro

Si tratta dell'acquisto del lotto di terreno particella 5.

Di questa compravendita ho reperito anche l'atto (v. all. 19).

T 10/09/2020 RP 61265 RG 88505 (v. all. 20)

Trattasi di "Verbale di Pignoramento immobili"

a favore di

contro

Questa trascrizione è stata però iscritta con il numero di Partita IVA della AZ Appalti, e non con il Codice Fiscale.

T 01/06/2022 RP 509142 RG 72168 (v. all. 21)

Trattasi di "Verbale di Pignoramento immobili"

a favore di

contro

5. Stima

Il locale è stato valutato 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 1.600 e €/mq 2.350 per abitazioni di tipo economico in stato di manutenzione normale (fonte: Agenzia delle Entrate, v. all. 22).

Poiché per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo (v. nota in calce alla pubblicazione OMI) si considereranno i valori sopra richiamati, e comunque il minimo abbattuto del 10%, visti i problemi di pericolo di allagamento esistenti.

Pertanto si ha (ricordo che la superficie è già ragguagliata all'utilizzo come autorimessa):

$172,12 \text{ mq} \times (1.600 \text{ €/mq} - 10\%) = \text{€ } 247.852,80$ che si può arrotondare a **€ 245.000,00**.

Roma, 2 agosto 2025

In fede,

ing. Marco De Angelis



DE ANGELIS MARCO
Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Roma
Ingegnere
02.08.2025 09:49:17
GMT+01:00

ELENCO ALLEGATI

- All. 1 - Territorio
- All. 2 - Ubicazione
- All. 3 - Vista
- All. 4 - Vista prospettica
- All. 5 - Roma NCEU f 341 p 848 sub 3,26 planimetria
- All. 6 - Roma NCEU f 341 p 848 sub 3,26 visura
- All. 7 - Roma NCEU f 341 p 848 sub 5 visura
- All. 8 - Roma NCEU f 341 p 848 sub 5 planimetria
- All. 9 - 1990 10 15 Progetto concessorio
- All. 10 - 1992 06 04 C.E. 701c
- All. 11 - 1993 09 15 Modifica denominaz. soc. costr.ce
- All. 12 - 1996 01 31 modifica int.ne C.E. 701c

- All. 13 - AZ Appalti Vis. Cons. Roma 1 omonimi CF 01712970605
 - All. 14 - AZ Appalti Vis. Cons. Roma 1 CF 01712970605
 - All. 15 - AZ Appalti Vis. Cons. Roma 1 omonimi PIVA 03952801003
 - All. 16 - 2020 I RG 89556 RP 16038 ipoteca giudiziale
 - All. 17 - 1998 T RG 73341 RP 48167 compravendita
 - All. 18 - 2003 T RG 69629 RP 46044 compravendita
 - All. 19 - 2003 07 04 atto compravendita .p7m
 - All. 20 - 2020 T RG 88505 RP 61265 pignoramento
 - All. 21 - 2022 T RG 72168 RP 50912 pignoramento
 - All. 22 - OMI residenziale
- Elaborato fotografico

