

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE QUATTORDICESIMA
FALL. N. 174/22 Apache Group S.r.l.
G.D. Dr.ssa Margherita Libri
CURATORE Avv. Ilaria Pallotti

**Relazione di stima redatta per la determinazione del più probabile valore di mercato del
compendio immobiliare sito in Aviano (PN) Via Gramsci e Via Roma**

Premessa

Su istanza del Giudice Delegato, con provvedimento del 3 marzo 2025 ha nominato il sottoscritto, Ing. Pietro Mastroianni, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A23519, per la valutazione di stima del compendio immobiliare sito nel Comune di Aviano (PN), Via Gramsci e via Roma, di proprietà di Apache Group S.r.l., oggi Fall. n. 174/2022.

Precisazioni

La presente relazione viene svolta sulla base dei documenti catastali pervenuti e consegnati allo scrivente, Allegato 1, di quanto acquisito tramite accesso agli atti presso i Pubblici Uffici, Allegato 2, e delle verifiche effettuate nel corso del sopralluogo del 26 marzo 2025.

Descrizione del compendio immobiliare rilievo fotografico Allegato 3

Al compendio immobiliare, oggetto di stima, si accede da Via Gramsci tramite uno slargo rialzato rispetto alla quota stradale, Piazza Giacomo Matteotti, e da Via Roma in Aviano (PN), in una zona centrale della città.

Il complesso è composto da un locale commerciale al piano terra, presumibilmente bar/tavola calda con doppio accesso sia dal civico 23 di Via Roma che da Piazza Giacomo Matteotti, un locale commerciale al piano terra, separato dal precedente dalla scala condominiale e anch'esso con doppio accesso, e un locale di due piani, uno solo accessibile, confinante con i precedenti e in corso di ultimazione. Quest'ultimo risulta essere senza finiture e impiantistica, privo di infissi e collegamenti verticali, con la presenza un'area di pertinenza frontale sotto il porticato fronte accesso.

Sono inoltre presenti tre posti auto coperti, siti al piano seminterrato, con accesso da Piazza Matteotti, anch'essi non ultimati e privi di basculante ed impianto elettrico.

Il cespite è identificato al N.C.E.U. al foglio 47, particella 2250 e subalterni:

- Sub.5, P.T. Via Antonio Gramsci Bene non censibile, area di pertinenza comune ai sub. 13 e 14;
- Sub.13 e 14, CAT. F/3, P.T. e P.1. Via Antonio Gramsci s.n.c. in corso di costruzione;
- Sub. 15, CAT. F/3, P.T. Via Roma s.n.c. locale commerciale senza agibilità;

- Sub 16, CAT. C/1, P.T. Via Roma 23, locale commerciale con Agibilità prot. 3830/63 del 5 aprile 2018;
- Sub. 21, 22 e 23, CAT. F/3. P.S1, Via Gramsci s.n.c. posti auto coperti in corso di costruzione

Il complesso immobiliare, meglio rappresentato in planimetria, è così più dettagliatamente descritto:

Allegato 4

Il piazzale, con accesso da Via Gramsci, rialzato rispetto alla quota stradale tramite due scalinate poste alle estremità e due rampe, una carrabile e una pedonale, ospita alcuni parcheggi di pertinenza delle attività ivi presenti e gli accessi dei locali oggetto di stima posti sia al piano terra sia al piano seminterrato.

Nel dettaglio il locale commerciale ad uso Bar/tavola calda (sub 15) con doppio accesso, come sopraindicato, risulta finito e rifinito nonché arredato e completo di impiantistica idrica, termoidraulica, sanitaria ed elettrica. Il materiale utilizzato per i pavimenti e i rivestimenti del bagno è di media/buona fattura, nuovo e ben conservato. I soffitti sono in travi in legno ribassate e gli arredi sono nuovi e in ottimo stato conservativo. Gli infissi, in alluminio, sono con doppio vetro e camera d'aria, ampi di buona fattura.

L'ottimo stato conservativo e la medesima ristrutturazione sono presenti nel locale commerciale, adiacente (sub 16), anch'esso posto al Piano terra con doppio accesso sia dal piazzale che da Via Roma.

Quest'ultimo risulta privo di arredi.

I locali ai subalterni 13 e 14 risultano invece essere allo stato grezzo, hanno accesso dalla piazza, sotto i portici, non ci sono finiture e/o impianti, gli infissi, non presenti ad accezione di una vetrata su Via Roma, sono sostituiti da pannelli OSB in truciolato. Il collegamento verticale interno fra il piano terra e il primo non sono stati realizzati e il piano superiore è aperto e non tamponato.

I tre posti auto coperti all'interno del garage al piano seminterrato, (sub 21-22-23) sono di dimensioni differenti e privi di porte basculanti e di impiantistica, ad accezione di una predisposizione.

Ad oggi sono sede di materiale di risulta di altri condomini.

Esternamente gli edifici di 2/3 piani fuori terra, sono rivestiti in intonaco con infissi in alluminio e scuri in legno. I portici sono in cortina, il tetto, nella zona non terrazzata è a falde.

Alla data del sopralluogo si è rilevato che il compendio immobiliare risulta in un ottimo stato conservativo, ad eccezione degli immobili non conclusi, la ristrutturazione è recente e l'area su cui insiste è curata e centrale rispetto alla città.

La regolarità e la conformità urbanistica, secondo quanto individuato tramite accesso agli atti del 03 febbraio 2025 presso il Comune di Aviano (PN) ex L 241/1990 e s.m.i. risulta essere verificata come segue:

Relativamente a tutto il compendio immobiliare sono state depositate presso la Pubblica Amministrazione

- Concessione ad eseguire attività edilizia prot. 07/08 (prat.ed. 07/2009) del 15 febbraio 2008 a firma del Sindaco Ing. Stefano del Cont de Bernard;
- Permesso a costruire in variante/in sanatoria prot 10/2016 (prat.ed. 15/2015) del 20 aprile 2016 a firma del Sindaco Ing. Stefano del Cont de Bernard;
- Comunicazione Inizio Lavori Edilizia Libera Asseverata presentata in data 23 gennaio 2018.

In merito alla porzione censita al N.C.E.U. Foglio 47 Part. 2250 sub 16 è stato rilasciato il certificato di agibilità n. 6830/63 del 5 aprile 2018.

Analisi di stima del valore di mercato dell'immobile

Per effettuare una stima del valore immobiliare di mercato del compendio, il sottoscritto ha ritenuto opportuno effettuare, oltre ad un sopralluogo per una valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e dell'area circostante, un'indagine sull'analisi del valore di mercato immobiliare relativo all'anno 2024/2025.

È stato, pertanto, determinato un valore parametrico medio e conforme basandosi sia sui valori di mercato valutati su caratteristiche di immobili derivanti da dati catastali di zone limitrofe sia su valori di mercato valutati su caratteristiche di immobili simili ed omogenei derivanti da analisi commerciali.

È stato applicato un procedimento di stima del tipo diretto parametrico e per punti di merito.

Il principio teorico che viene adottato è quello dell'estimo, inteso come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del più probabile valore dei beni economici, espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che con esso hanno rapporti.

Successivamente all'analisi di mercato e all'individuazione del valore medio, la scrivente ha determinato l'incidenza massima e minima delle caratteristiche dell'immobile sul prezzo medio individuato dando dei punti percentuali di merito o demerito e ha applicato la seguente formula per determinare il valore di stima

Vstima= Vmedio x K x Sup.

Dove **Vmedio** è il valore medio di mercato in base ai dati reperiti dalle banche dati ufficiali e dai valori commerciali, **K** è il prodotto dei coefficienti legati alle caratteristiche dell'immobile. (maggiore o minore di 1) e **Sup.** è la superficie commerciale dell'immobile calcolata rispetto all' Allegato C al

D.P.R. n. 138 del 1998, che individua le tipologie di superfici, con denominazione dei rispettivi poligoni, e i relativi coefficienti di ponderazione.

I dati storici di riferimento sono quelli relativi ai valori locativi di mercato della:

1. Banca dati OMI della Agenzia delle Entrate terreni e immobili (Allegato 5a)

Dati afferenti alla zona di ubicazione dell'immobile e della tipologia commerciale di riferimento.

I valori rappresentati gli estremi minimo e massimo dell'intervallo di canoni unitari di vendita forniti dall'OMI nella zona in cui è ubicato l'immobile, per la destinazione di uso e la tipologia di riferimento (classificazione catastale D.P.R. n. 138 del 1998).

Il Decreto Legislativo n.114 del 31 marzo 1998, sulla riforma della disciplina relativa al settore del commercio, ha riclassificato le categorie degli esercizi commerciali. Ha previsto, inoltre, la liberalizzazione del rilascio delle autorizzazioni per gli esercizi di vicinato, con superficie di vendita non superiore a 150 m² nei comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti e a 250 m² nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti. Le unità commerciali, in base al predetto decreto, sono raggruppate in: – Esercizi di vicinato (esercizio commerciale di quartiere: unica o più merceologie); – Grandi strutture di vendita (super/ipermercati); – Centri commerciali (complesso costituito da super/ipermercati, esercizi commerciali ed altro).

I negozi tradizionali e assimilabili possono essere generalmente compresi negli esercizi di vicinato.

Si riportano di seguito alcuni dei criteri già esposti validi anche nel caso in esame. Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare: – la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; a superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte); – la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m. 1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile. Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale. La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore

massimo di cm. 25. a. Superficie delle pertinenze accessorie Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1). b. Locali accessori Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione: – locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna; – locali accessori non comunicanti. La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue: – al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale; – al 25% qualora non comunicanti. La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

I valori medi desunti dall'OMI dovranno essere corretti con un coefficiente globale in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

I coefficienti correttivi presi in considerazione riguardano: posizione, stato di conservazione, vetustà, dimensione, impiantistica.

| Coefficienti | Ottimo stato | Buono | Mediocre | Scadente |
|------------------------|--------------|-------|----------|----------|
| Posizione | 1 | 0.90 | 0.85 | 0.70 |
| Stato di conservazione | 1 | 0.90 | 0.85 | 0.70 |
| Vetustà | 1 | 0.90 | 0.85 | 0.70 |
| Dimensione | 1 | 0.90 | 0.85 | 0.70 |

I coefficienti sono stati stabiliti in analogia con quanto previsto dall'art. 13 della legge del 27/07/1978 n. 392 (l'articolo è stato abrogato ma i relativi principi sono stati ripresi, con alcune modificazioni, nell'ambito di alcuni accordi territoriali stipulati ai sensi dell'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98).

I coefficienti sopra riportati sono stati determinati sulla base dei riferimenti standard, dal Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio e dal D.P.R. 138/1998 del 23.03.1998 per la determinazione delle consistenze degli immobili urbani. Tale scelta è dettata sia da esperienze valutative sia dalle linee guida di analisi e calcolo, le quali, sono presenti ed allegate al presente rapporto di valutazione peritale. Tali coefficienti possono essere stabiliti sia su base valutativa che tabellare nonché possono adeguarsi alla superficie lorda ovvero al prezzo per euro/mq dettati dai rilevatori nazionali OMI aggiornati.

2. Valori Borsino immobiliare relativi ad immobili simili in zone omogenee (Allegato 5b);

Le quotazioni immobiliari riportate in questi listini esprimono i valori immobiliari riferiti alle diverse tipologie e zone di riferimento, sono indicazioni di valori correnti unitari medi riferiti a ciascun segmento di mercato.

Per determinare il valore di stima specifico del singolo immobile è necessario individuare i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e, precisamente:

- Caratteristiche intrinseche: esposizione, panoramicità, orientamento, luminosità, tipologia dell'edificio, superficie, livello di piano, numero di vani e ampiezza, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, età, condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione dell'immobile.
- Caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di comunicazione, vicinanza dalle aree a verde, salubrità e rumorosità della zona, accessibilità, presenza di servizi infrastrutturali e commerciali, contesto sociale, densità edilizia, tipologia edilizia.
- Caratteristiche giuridiche e tecnologiche: vincoli urbanistici, presenza di opere abusive, livello di finiture esterne, presenza di ascensore, accessibilità, piano, condizioni manutentive delle parti comuni.

I coefficienti di merito derivano dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari- *Italian Property Valuation Standard*" edito da Tecnoborsa SCPA Organizzazione del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolarizzazione del mercato immobiliare.

Verranno presi in considerazione i coefficienti relativi alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e, precisamente, nel caso dei locali commerciali/negozi quelli relativi al posizionamento ed alla altezza.

| Edificio | Ottimo stato | Normale | Scadente |
|---------------|--------------|---------|----------|
| 1 – 20 anni | 0% | 0% | -5% |
| 20 – 40 anni | 5% | 0% | -10% |
| Oltre 40 anni | 10% | 0% | -15% |

| Edificio commerciale | Coefficiente di merito |
|------------------------------|------------------------|
| A piano terreno | 0% |
| A piano rialzato | -5% |
| Senza accesso autoarticolati | -10% |
| Senza area di pertinenza | -15% |

I suddetti listini oltre ad adottare i criteri di misurazione regolati dal D.P.R. n. 138 del 1998, richiamano la UNI 10750/2005.

Al fine del calcolo delle consistenze, è stato effettuato un rilievo del cespite immobiliare nel dettaglio:

| F3-Destinazione Commerciale Foglio 47 Part.2250 Sub. 13-14 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | |
|--|-----------------|------------------|----------------|
| Locale | 104 | 100% | 104 |
| Area di pertinenza | 16.9 | 20% | 3.38 |
| TOTALE PARZIALE | 120.9 | | 107.38 |
| F3-Destinazione Posto auto Foglio 47 Part.2250 Sub. 21- 22-23 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | |
| Posto auto | 25.38 | 25% | 6.345 |
| Posto auto | 18.7 | 25% | 4.675 |
| Posto auto | 39.78 | 25% | 9.945 |
| TOTALE PARZIALE | 83.86 | | 20.965 |
| F3-Locale Commerciale Foglio 47 Part.2250 Sub.15 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | |
| Locale | 57.46 | 100% | 57.46 |
| Antibagno Bagno Rip | 4.81 | 50% | 2.405 |
| TOTALE PARZIALE | 62.27 | | 59.865 |
| C/1-Locale Commerciale Foglio 47 Part.2250 Sub.16 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | |
| Bar Tavola Calda | 52.6 | 100% | 52.6 |
| Antibagno Bagno | 4.85 | 50% | 2.425 |
| TOTALE PARZIALE | 57.45 | | 55.025 |
| TOT COMPENDIO IMM. | 324.48 | | 243.235 |

Dall'analisi dei suddetti dati sono state sviluppate le tabelle di calcolo (Allegato 6)

Valutazioni conclusive

Il sottoscritto valutata la documentazione catastale, effettuato il sopralluogo delle aree interne ed esterne dell'immobile sito ad Aviano (PN) Via Gramsci/Via Roma, ed analizzati tutti i dati necessari per effettuare una valutazione idonea ritiene che il più idoneo Valore di Mercato inerente all'immobile *de quo* con riferimento ai dati dedotti dalla Banca dell'OMI Agenzia delle Entrate e al valore medio di Mercato del Borsino Immobiliare di Roma sia il seguente:

| F3-Destinazione Terziaria Foglio 47 Part.2250 Sub. 13-14 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | | Valori OMI | Valori Borsino immob. | Valori di mercato |
|--|-----------------|------------------|----------------|-----------------|--------------------------|---------------------|
| Locale | 104 | 100% | 104 | | | |
| Area di pertinenza | 16.9 | 20% | 3.38 | € 56.376.00 | € 78.496.00 | € 67.436.00 |
| TOTALE PARZIALE | 120.9 | | 107.38 | Diminuzione 15% | | € 57.322.00 |
| F3-Destinazione Posto auto Foglio 47 Part.2250 Sub. 21-22-23 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | | | | |
| Posto auto | 25.38 | 25% | 6.345 | € 3.174.00 | € 2.252.00 | € 2.713.00 |
| Posto auto | 18.7 | 25% | 4.675 | € 2.338.00 | € 1.610.00 | € 1.974.00 |
| Posto auto | 39.78 | 25% | 9.945 | € 4.974.00 | € 3.422.00 | € 4.198.00 |
| TOTALE PARZIALE | 83.86 | | 20.965 | | | |
| F3-Locale Commerciale Foglio 47 Part.2250 Sub.15 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | | | | |
| Locale | 57.46 | 100% | 57.46 | | | |
| Antibagno Bagno Rip | 4.81 | 50% | 2.405 | | | |
| TOTALE PARZIALE | 62.27 | | 59.865 | € 52.382.00 | € 57.574.00 | € 54.978.00 |
| C/1-Locale Commerciale Foglio 47 Part.2250 Sub.16 | Sup Lorda mq | Sup. Conv mq. | | | | |
| Bar Tavola Calda | 52.6 | 100% | 52.6 | | | |
| Antibagno Bagno | 4.85 | 50% | 2.425 | | | |
| TOTALE PARZIALE | 57.45 | | 55.025 | € 76.148.00 | € 80.934.00 | € 78.541.00 |
| TOT COMPENDIO IMM. | 324.48 | | 243.235 | | | € 199.726.00 |

Il Valore relativo al locale commerciale bar è comprensivo della quotazione dei macchinari presenti all'interno, stimata da I.V.G. di Roma S.r.l. Istituto di Vendite Giudiziarie di Roma e di Tivoli, Autorizzato con Decreto del Ministero della Giustizia del 27/03/2013 e pari a € 28.000,00. Allegato 7:

Valutato, infine, l'andamento di mercato e la necessità di terminare parte del compendio immobiliare, con le relative pratiche di autorizzazione edilizia presso gli uffici preposti, nel dettaglio il cespite Part 47 Foglio 2250 Sub 13-14, ad oggi allo stato grezzo, il sottoscritto ha ritenuto opportuno diminuire il valore desunto dai calcoli del 15%.

Il sottoscritto ritiene di avere compiutamente assolto al mandato ricevuto e rimane a disposizione per fornire chiarimenti che fossero eventualmente ritenuti necessari.

Con osservanza.

Roma, 28 luglio 2025

Ing. Petro Mastroianni



ALLEGATI RELAZIONE

ALLEGATO 1. Planimetrie Catastali

ALLEGATO 2- Accesso Agli atti 3 febbraio 2025

ALLEGATO 3. Rilievo fotografico

ALLEGATO 4. Inquadramento e planimetrie

ALLEGATO 5a/5b. Valori di mercato

ALLEGATO 6. Tabelle di Calcolo

ALLEGATO 7. Stima Macchinari da I.V.G. di Roma S.r.l.