

ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

SEZIONE XIV FALLIMENTARE

Fallimento n. 551/2021 di Edil King S.r.l.

Giudice Delegato: Cons. dott.ssa Barbara Perna
Curatore Avv. Fabio Fava

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

UNITA' IMMOBILIARI SITE NEL COMUNE DI ROMA IN VIA NOVALEDO N. 33; VIA
TORCEGNO N. 49, VIALE DI CASTEL PORZIANO SNC; VIA UMBERTIO GIORDANO
N.99

II CTU

Ing. Ciro Borrelli

Roma, 29.11.2023

1. Premessa – incarico peritale

Il sottoscritto ing. Ciro Borrelli, C.F. BRR CRI 78E04 F839E, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Napoli al n. 19080 dal 26.01.2010 – sezione A, settori Civile e Ambientale, Industriale e Dell'Informazione - con studio in Roma al C.so Trieste 142, è stato nominato quale Consulente Tecnico nel procedimento fallimentare della società "Edil King S.r.l." numero 551/2021 Tribunale civile di Roma, Sez. XIV Fallimentare, G.D. Cons. Dott.ssa Barbara Perna, Curatore Avv. Fabio Fava, per esaminare gli atti e le visure catastali negli appositi registri, per partecipare ai necessari sopralluoghi e per supportare la Curatela nell'individuazione dei beni di proprietà della fallita, infine per procedere alla valutazione di tutti i beni oggetto di inventario fallimentare.

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nel Comune di Roma. Consistono in due posti auto scoperti ed un posto auto coperto, in via Torcegno n.49; un box auto in via Novaledo n.33; due posti auto coperti in via Umberto Giordano n.99; due abitazioni civili site in Viale di Castel Porziano SNC.

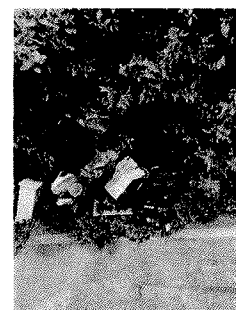
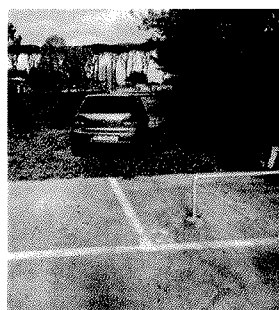
Il territorio sul quale insistono i cespiti è ricompreso nel decimo municipio di Roma ed identificato come Infernetto e Castel Porziano. L'Infernetto è una zona residenziale immersa nella pineta secolare di Castel Porziano e conta circa trentamila residenti. La zona si estende sul lato orientale di via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Polacco, esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, tra l'EUR ed Ostia.

2. Descrizione degli immobili

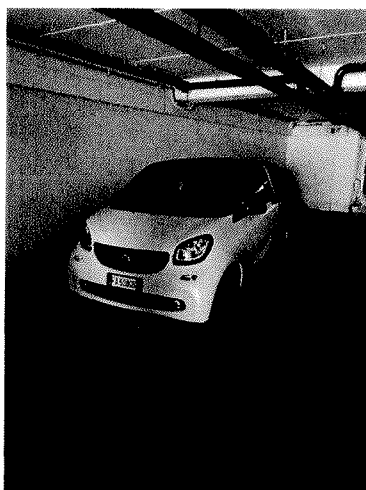
Via Torcegno n.49



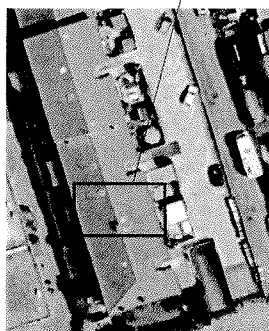
2 posti auto scoperti



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



1 posto auto coperto

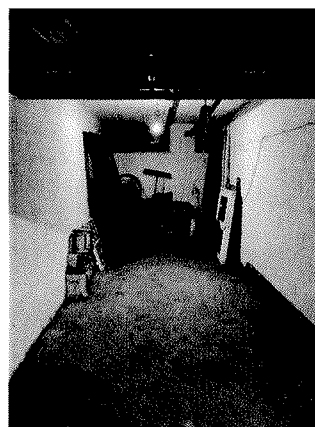
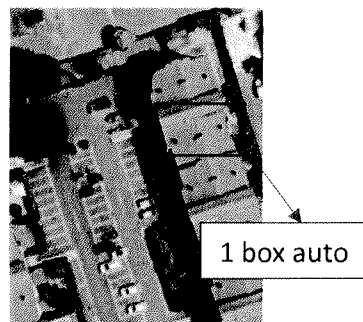


Il complesso residenziale sito in via Torcegno n.49 consta in una schiera di edifici residenziali. Le estremità del complesso sono composte da due piani fuori terra mentre il complesso centrale conta tre piani fuori terra. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è di tipo intelaiato con struttura portante in cemento armato e tamponature/tramezzi in blocchi/mattoni. Lo stato manutentivo generale è buono, il contesto è residenziale.

I due posti auto scoperti (Bene 1 e Bene 2) si trovano all'estremità NORD del piazzale antistante la schiera di edifici a OVEST per chi accede dall'ingresso post a SUD e costituito da un cancello automatico elettrico a battente, in ferro e rete metallica. I posti sono identificati dai numeri 2 e 3 ed hanno dimensione di circa 6 metri di lunghezza per 2,5 metri di larghezza, come da risultanze catastali. Il posto auto identificato dal numero 2 è protetto da un paletto a C con lucchetto, e risulta libero al momento del sopralluogo. Il posto auto identificato dal numero 3 è invece inaccessibile a causa della carente manutenzione, della presenza di rigogliosa vegetazione in parte sconfinante dal vicino giardino di pertinenza dell'immobile posto ad EST e non facente parte del medesimo complesso residenziale. Si evidenzia la presenza di rifiuti speciali come carcasse di motoveicoli e batterie.

Il posto auto coperto (Bene 3) si trova al piano -1 del complesso residenziale. L'accesso al locale è garantito da un passo carrabile con rampa e cancello automatico a battente in ferro e rete metallica. Il locale interrato è accessibile dalle scale interne di ognuno dei tre edifici costituenti il complesso residenziale. Il posto auto ha forma regolare di circa 5 metri per 2 metri, come da risultanze catastali, e si trova a SUD, identificato dalla lettera C. Il locale interrato è in buono stato manutentivo, la pavimentazione è in cemento.

Via Novaledo n.33

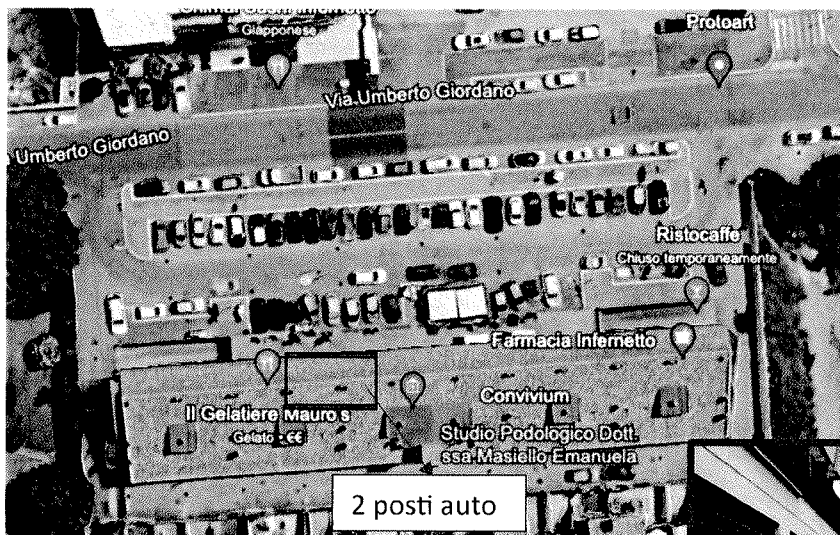


Il complesso residenziale sito in via Novaledo 33 è posto ad EST del complesso in via Torcegno, con accesso dalla medesima via Novaledo. Il complesso è costituito da una schiera di edifici residenziali di tre piani fuori terra. Anche in questo caso gli edifici sono in cemento armato, lo stato manutentivo generale è buono ed il contesto è residenziale.

Il box auto (Bene 4) si trova all'estremità NORD per chi accede dal piazzale tramite una ampia rampa. Il locale è accessibile anche dalle scale interne al complesso di edifici. Il box ha forma regolare, 5,5 metri di lunghezza per 2,5 metri di larghezza, come da risultanze catastali, ed è in buono stato di conservazione, risulta occupato in fase di sopralluogo. Il locale è dotato di porta di accesso basculante per garage in lamiera ed apertura manuale. La chiusura è garantita da un lucchetto blocca serranda a pavimento. È presente un punto luce mentre l'aerazione è consentita da due aperture presenti sulla parte superiore della parete in fondo, schermate internamente da griglie metalliche ed esternamente da lavorati in acciaio.

ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Via Umberto Giordano n. 99

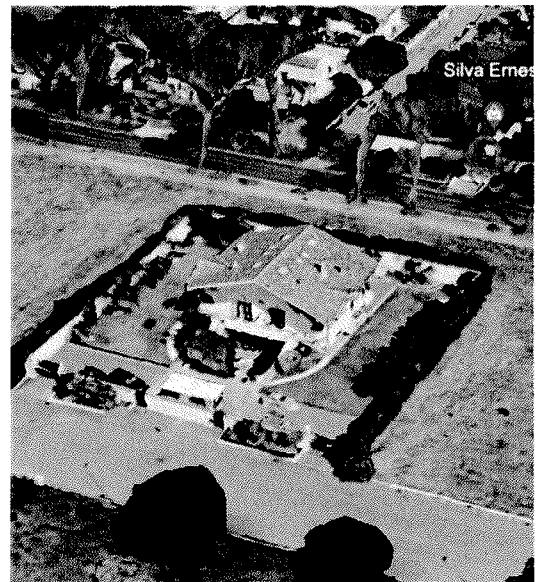
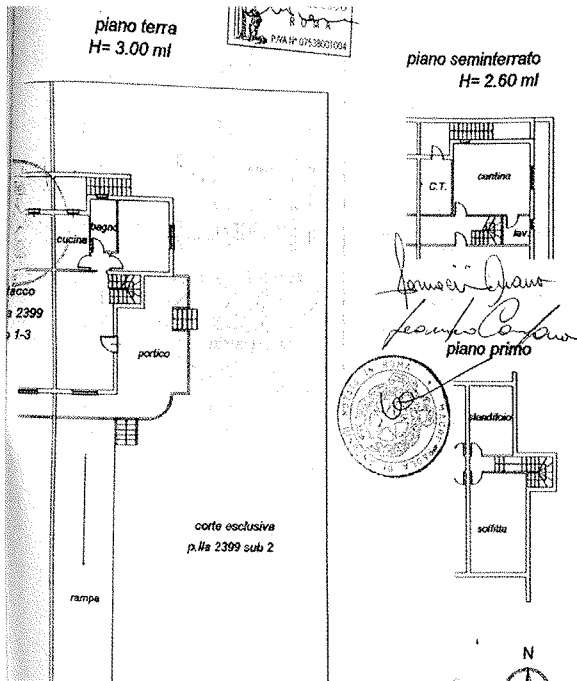
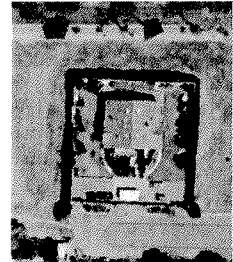
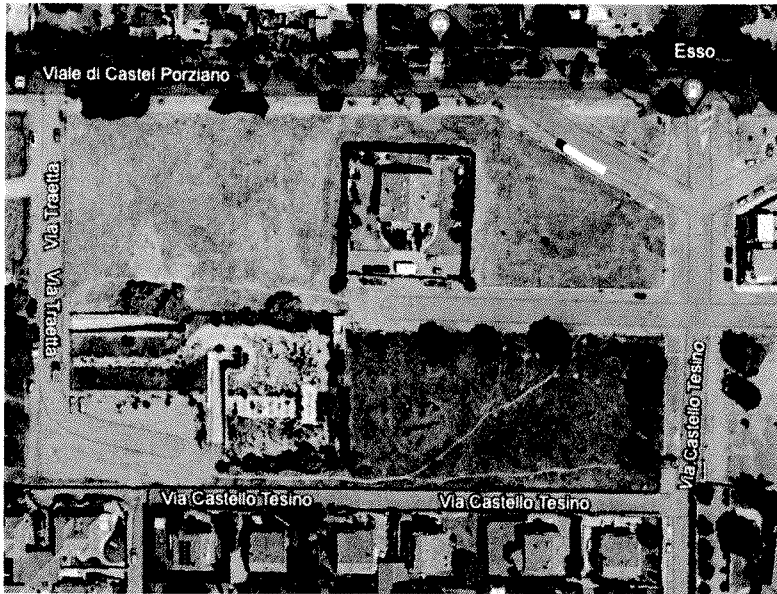


Il complesso residenziale sito in via Umberto Giordano n. 99 consta in una schiera omogena di edifici residenziali in cemento armato. Lo stato manutentivo generale è buono, e di buona fattura, il contesto è residenziale. Si sottolinea la presenza di locali commerciali, farmacie, gelaterie, bar e ristoranti, ville private.

I due posti auto coperti (Bene 5, Bene 6) si trovano al piano interrato e sono identificati dai numeri 42 e 43. Hanno dimensione regolare di circa 5 metri per 2,5 metri, come da risultanze catastali. L'accesso è garantito da una rampa con pavimentazioni costituita da autobloccanti. È presente un cancello elettrico automatico a battente, in ferro.

ing. **Ciro Borrelli**
 Roma - C.so Trieste 142
 +39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Viale di Castel Porziano SNC



Il complesso residenziale sito in viale di Castel Porziano SNC deve essere oggetto di una attenta analisi, a causa delle evidenti incongruenze con le risultanze catastali, e dello stato di occupazione dei luoghi che, durante il sopralluogo, non ha consentito una precisa verifica dei volumi oggetto di abusi.

Gli immobili insistono su una area complessiva di circa 1225 m², di forma quadrata regolare di circa 35m di lato. Il lotto è protetto da un muro perimetrale in muratura, intonacato, parzialmente rivestito in porfido.

L'area rientra nel PRG Sistemi e Regole 1:10000 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3 e confina a NORD con Viale di Castel Porziano, a SUD, EST ed OVEST con aree destinate a verde privato.

L'area, seppur all'interno di un tessuto densamente popolato, gode quindi di una posizione privilegiata e leggermente isolata. Si sottolinea la presenza di un centro parrocchiale, la Chiesa di San Tommaso Apostolo, nelle immediate vicinanze, e la presenza di supermercati e fermate del trasporto pubblico locale.

È possibile raggiungere il lido di Castel Fusano tramite trasporti pubblici in 13 minuti, ed in auto – percorrendo circa 7km.

La vicinanza con via Cristoforo Colombo consente invece di raggiungere il centro di Roma in circa 50 minuti in auto – il medesimo tempo che si impiega raggiungendo con il trasporto pubblico su gomma la stazione di EUR Fermi, per poi procedere verso il centro di Roma.

In definitiva, la zona costituisce una buona soluzione per accedere sia alle spiagge che al centro di Roma.

Dalle risultanze catastali, il complesso si divide in due parti speculari, composte ognuna da una corte esclusiva, un'abitazione costituita da piano seminterrato, piano terra con portico e primo piano – ed una autorimessa. Le dimensioni, a catasto, per ogni parte speculare, risultano

Sub 1 e Sub 2

- Corte esclusiva: 470m²
- Abitazione A/7; 5,5 vani, 92 metri quadri

Sub 5 e Sub 6

- Autorimessa C/6, 36 metri quadri

Il sopralluogo ha consentito di verificare l'alterazione dello stato dei luoghi rispetto alle evidenze catastali, così come la variazione delle destinazioni d'uso delle aree occupate. La presenza di cose e persone non ha permesso una rilevazione puntuale dei volumi e delle superfici, che possono essere stimate grazie a strumenti di riproduzione delle immagini satellitari, tramite aerofotogrammetria e grazie ai rilievi fotografici effettuati durante il sopralluogo.

Si procede quindi con una descrizione dell'immobile allo stato di fatto.

ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Accedendo dall'ingresso carrabile ad Ovest si ravvisa l'assenza delle rampe di accesso alle autorimesse sub 5 sub 6



L'area antistante le autorimesse sub 5 e sub 6 è stata pavimentata e terrazzata per consentire l'accesso ai locali seminterrati



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

I locali coincidenti con le autorimesse sub 5 e sub 6 sono stati adibiti a civile abitazione



L'abitazione è frutto dell'unificazione dei sub 5 e sub 6 ed è composta da un unico ambiente nel quale insiste una cucina in muratura rivolta ad EST e coincidente con il sub 5



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Il sub 6 coincide con la zona giorno, fittamente arredata. L'area complessiva è di circa 70 metri quadrati, come desumibile dalla somma delle risultanze catastali relative a sub 5 e sub 6



Per completare l'appartamento posto al piano seminterrato, si evidenzia l'annessione delle cantine che afferiscono ai sub 1 e 2, ancora collegate al piano superiore.



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

La cantina appartenente al sub 2, rivolta ad EST, è stata adibita a studio.



La cantina appartenente al sub 1 risulta adibita a camera da letto ed occupata da un anziano degente. Non è stato possibile acquisire documentazione fotografica delle aree interessate dai 2 bagni e dalla camera da letto.

La consistenza dell'immobile adibito a civile abitazione e situato al piano interrato è pari quindi a circa 70 metri quadri afferenti ai sub 5 e sub 6, da sommare a circa 30 metri quadrati afferenti alle cantine, lavanderie e locali tecnici di cui ai sub 1 e sub 2.

Anche il sub 1 è stato oggetto di abusi e modifiche alla destinazione d'suo. Come rilevato in fase di sopralluogo, risulta occupato.

Accendo dall'ingresso a Ovest, dalle scale che catastalmente dovremmo condurre al portico esterno, si accede ad una ampia area giorno.

ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



Lo stato di manutenzione è buono. È evidente la copertura del portico e la successiva chiusura del perimetro mediante superfici vetrate soprastanti un basso manufatto in muratura.

L'area coincidente con il volume coperto relativo al sub 1 è stata adibita a salottino



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Al piano terra è presente un bagno, che coincide con la destinazione d'uso del volume identificato catastalmente.



Lo stesso può ritenersi per la camera da letto prospiciente il bagno.



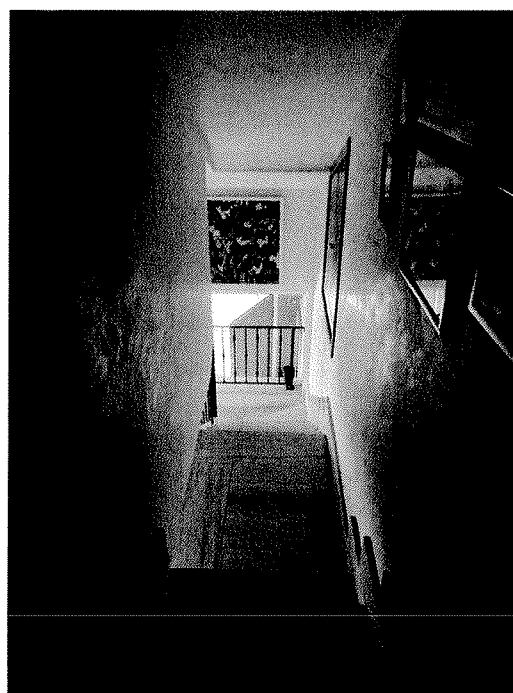
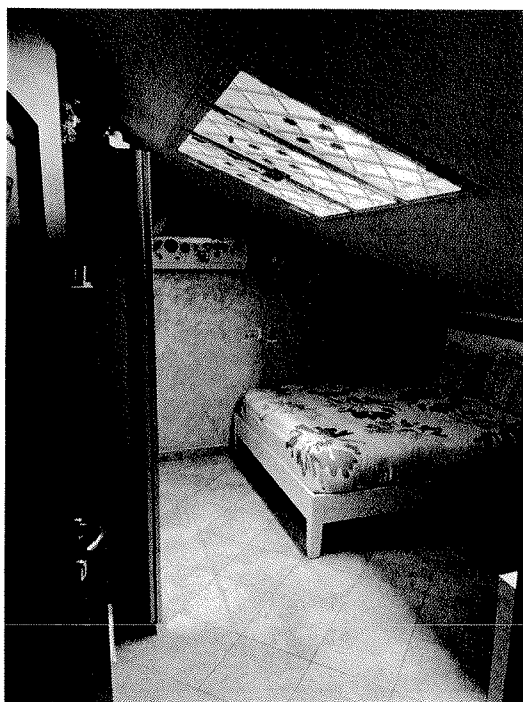
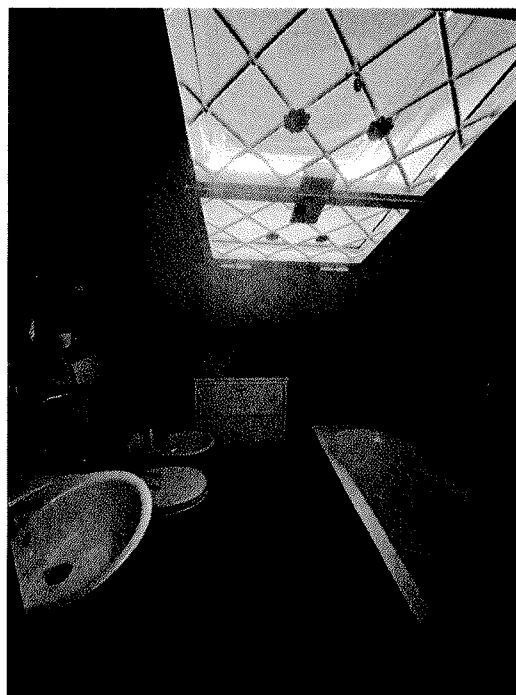
ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Esternamente è possibile constatare la qualità del lavoro che si è reso necessario per l'ampliamento dei volumi che interessavano il portico, che non risultano reversibili a meno di un'impegnativa attività di ripristino



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

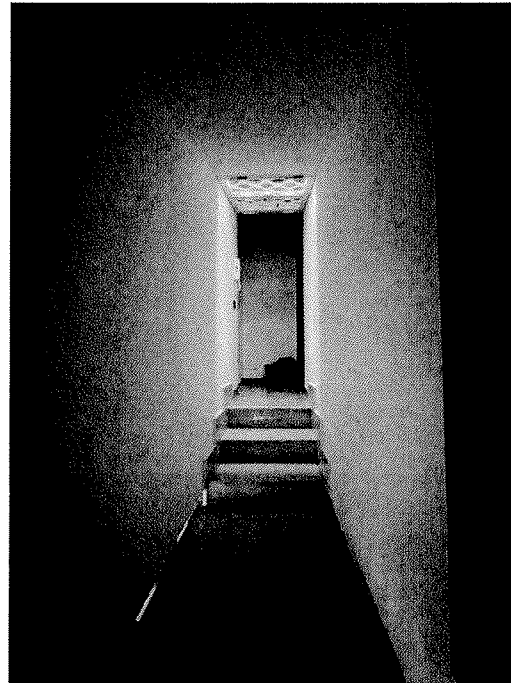
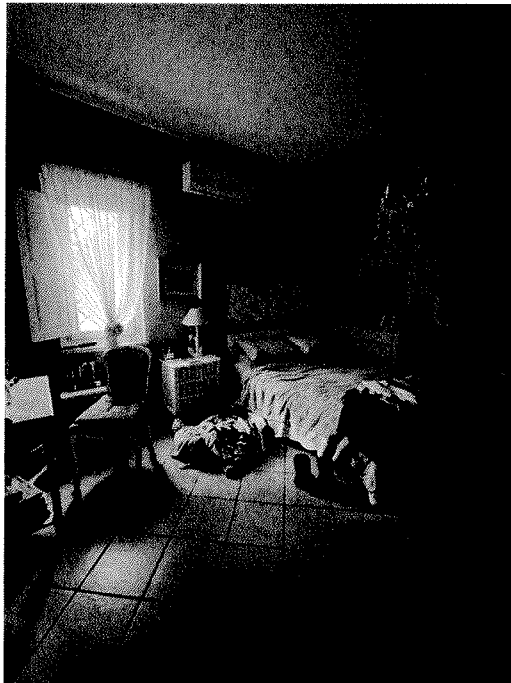
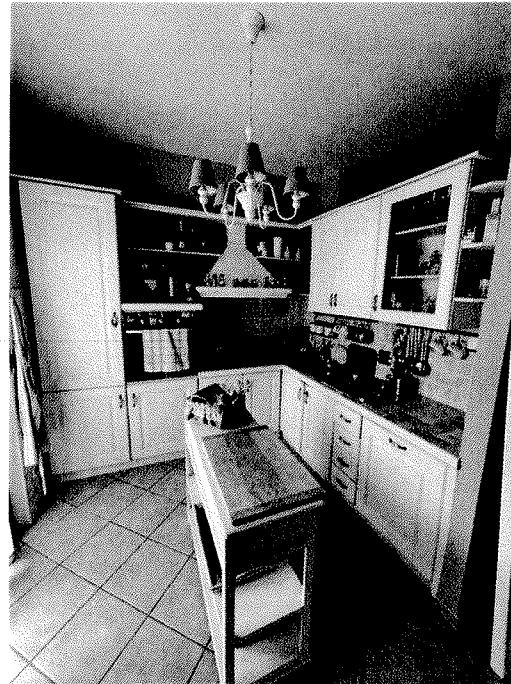
Procedendo al piano superiore, che catastalmente coincide con una soffitta ed uno stenditoio, è possibile invece trovare due camere ed un bagno. Si ravvisa quindi la modifica della partizione interna ed il cambio di destinazione d'uso.



L'immobile identificato dal Sub 2 verte nel medesimo stato, trattandosi di realizzazioni perfettamente speculari.

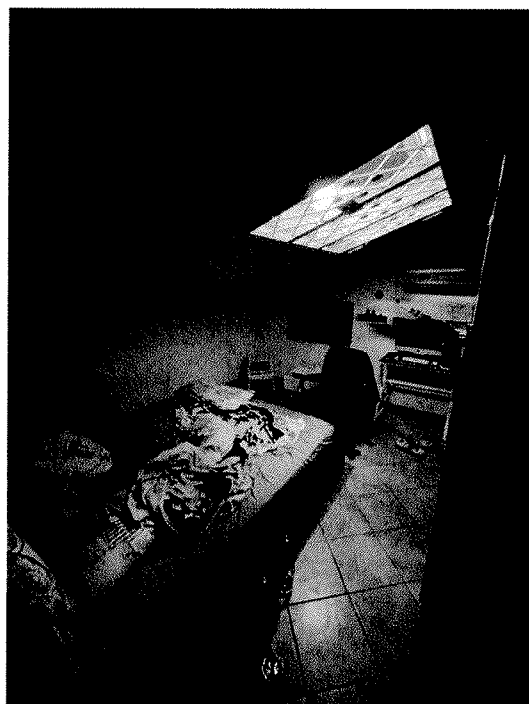
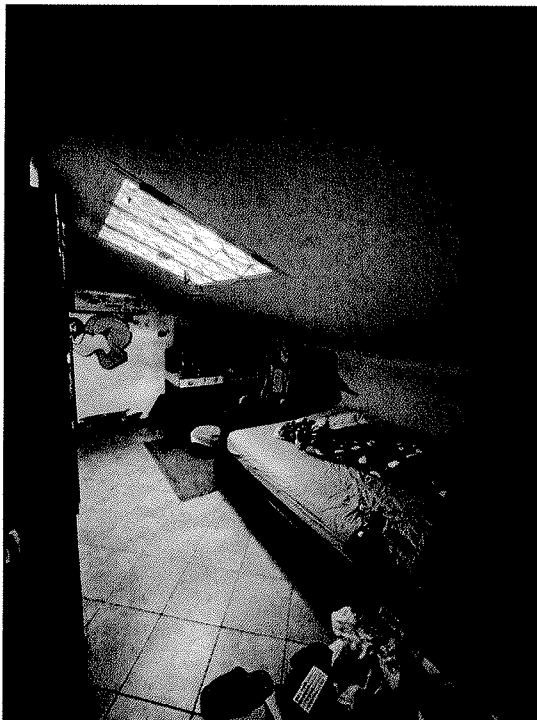
ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Anche in questo caso, il piano terra è stato ampliato al portico, e sono presenti una ampia zona giorno, un bagno una cucina ed una camera da letto.



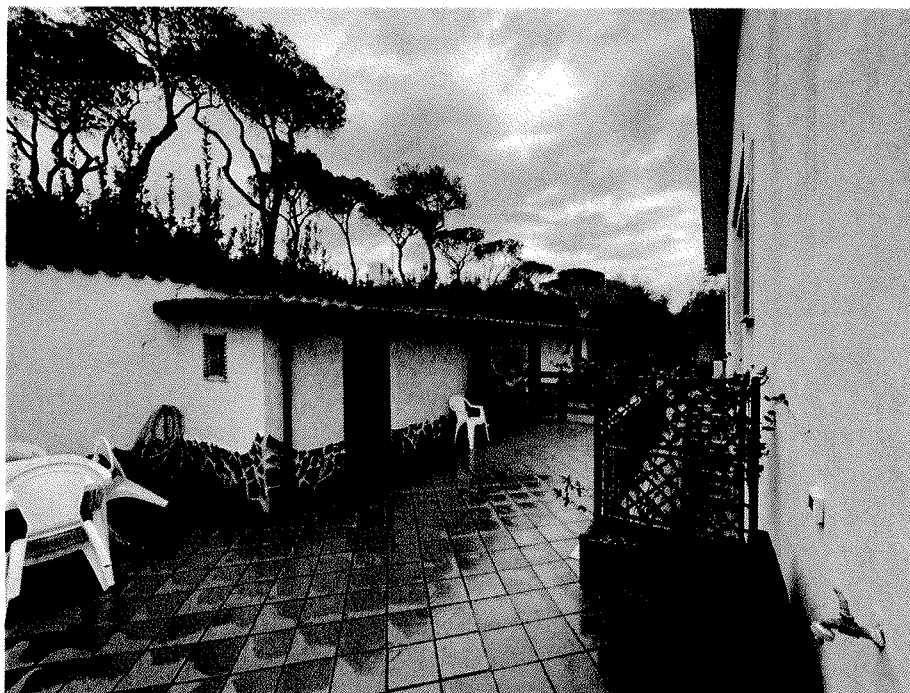
ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Mentre al primo piano sono presenti due camere ed un bagno.



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

Esternamente, si riscontra la presenza di un locale ad uso ripostiglio, di cui non c'è traccia a catasto. L'intera area occupata è di circa 15 mq.



Per stimare il valore dell'immobile in base alle sue condizioni attuali, tenendo conto degli abusi e delle modifiche non conformi, si ritiene di poter identificare la particella, come segue.

Trattasi di villino bifamiliare, composto da due unità, ognuna sviluppata su due livelli fuori terra. Al piano terra è presente un'ampia zona giorno, un bagno, una cucina abitabile ed una camera da letto. Al piano primo sono presenti due camere ed un bagno. La superficie complessiva è pari a circa 140 metri quadrati per ogni unità immobiliare.

È presente un appartamento al piano seminterrato, indipendente ma collegato con le due unità immobiliari soprastanti, composto da un'ampia zona giorno, due camere e due bagni/lavanderia per un totale di circa 100 metri quadri complessivi.

È presente un locale deposito di circa 7 mq per ogni unità immobiliare, **di cui non terremo conto nella valutazione economica, in quanto bene non accatastato**; un giardino di circa 470mq per ogni unità immobiliare che include fino a 4 posti auto per unità, doppio accesso carrabile e pedonale.

3. Rilevanze catastali

Via Torcegno n.49

Bene 1

Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero 2 e confinante con il posto auto numero 1 e numero 3 e spazio di manovra, salvo altri identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2158 sub 502, Via Torcegno n.49, categoria C6, classe 10, consistenza 13 metri quadri, superficie catastale 13 metri quadri, rendita catastale EURO 38,27.

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Bene 2

Posto auto scoperto sito al piano terra distinto con il numero 3 e confinante con il posto auto numero 2, muro di cinta e spazio di manovra, salvo altri identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2158 sub 503, Via Torcegno n.49, categoria C6, classe 10, consistenza 13 metri quadri, superficie catastale 13 metri quadri, rendita catastale EURO 38,27.

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Bene 3

Posto auto coperto sito al piano interrato -1 distinto con la lettera C, salvo altri identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2158 sub 82, Via Torcegno n.49, categoria C6, classe 13, consistenza 11 metri quadri, superficie catastale 11 metri quadri, rendita catastale EURO 51,70.

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Via Novaledo n. 33

Bene 4

Box Auto sito al piano interrato -1, salvo altri identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 1886 sub 186, Via Novaledo n.33, categoria C6, classe 15, consistenza 14 metri quadri, superficie catastale 16 metri quadri, rendita catastale EURO 89,66

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Via Umberto Giordano n. 99

Bene 5

Posto auto coperto sito al piano interrato -1 distinto con il numero 42, salvo altri identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2802 sub 82 Via Umberto Giordano n.99, categoria C6, classe 13, consistenza 12 metri quadri, superficie catastale 12 metri quadri, rendita catastale EURO 56,40

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Bene 6

Posto auto coperto sito al piano interrato -1 distinto con il numero 43, salvo altri identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2802 sub 82 Via Umberto Giordano n.99, categoria C6, classe 13, consistenza 12 metri quadri, superficie catastale 12 metri quadri, rendita catastale EURO 56,40

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Viale di Castel Porziano SNC

Bene 7

Abitazione Civile, salvo altri identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2399 sub 1, Viale di Castel Porziano SNC, categoria A7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 92 metri quadri, rendita catastale EURO 965,87

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto NON ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Bene 8

Abitazione Civile, salvo altri identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2399 sub 2, Viale di Castel Porziano SNC, categoria A7, classe 5, consistenza 5 vani, superficie catastale 92 metri quadri, rendita catastale EURO 965,87

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto NON ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Bene 9

Autorimessa, salvo altri identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2399 sub 5, Viale di Castel Porziano SNC, categoria A7, classe 5, consistenza 36 metri quadri, superficie catastale 40 metri quadri, rendita catastale EURO 145,02

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto NON ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

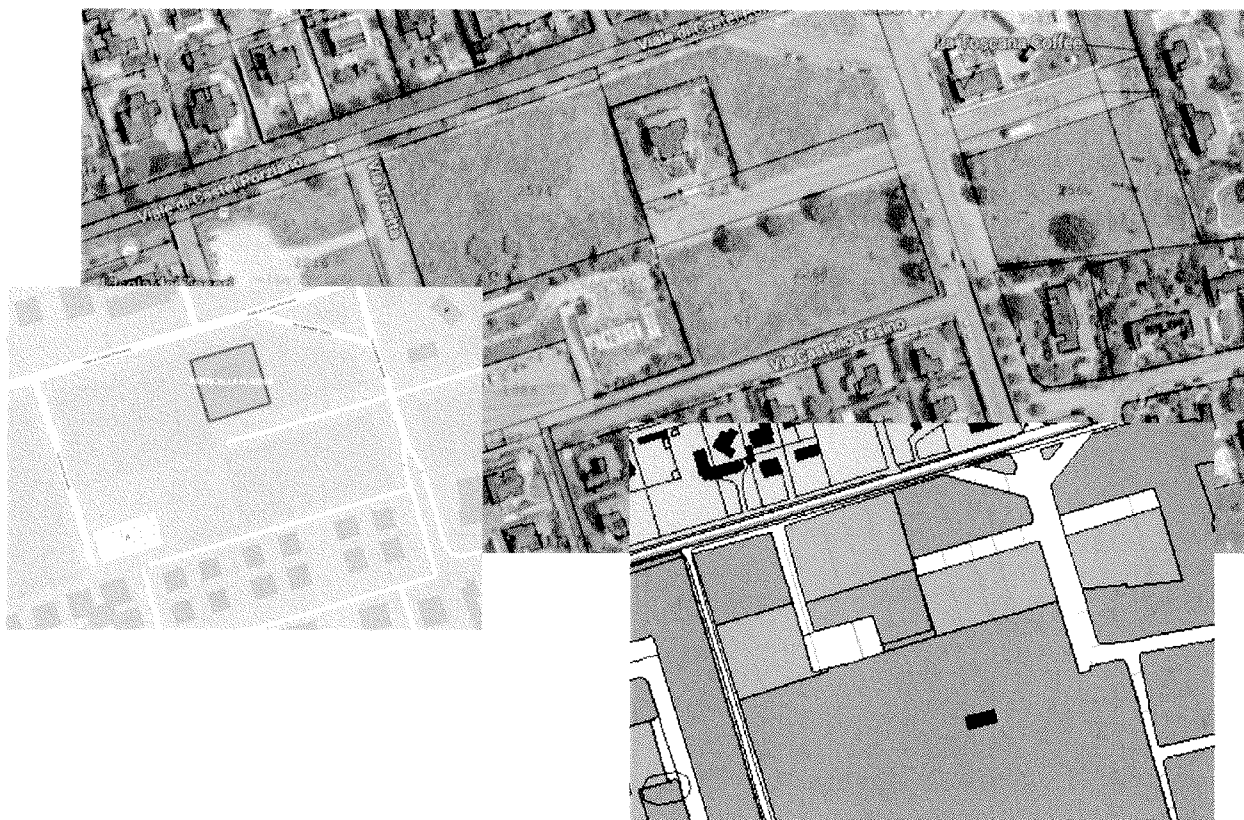
Bene 10

Autorimessa, salvo altri identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 1117 particella 2399 sub 6, Viale di Castel Porziano SNC, categoria A7, classe 5, consistenza 36 metri quadri, superficie catastale 40 metri quadri, rendita catastale EURO 145,02

A seguito del sopralluogo del 10 novembre 2022, il sottoscritto NON ha riscontrato la corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi

4. Normativa Urbanistica

Il Comune di Roma individua i lotti di cui fanno parte i beni ricadenti nel Municipio X al PRG Sistemi e Regole 1:10000: Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera T3



A questo proposito è bene richiamare l'Art. 45. **Tessuti della Città consolidata. Norme generali**

1. Si intendono per Tessuti della Città consolidata l'insieme di uno o più isolati, riconducibile a regole omogenee d'impianto, suddivisione del suolo, disposizione e rapporto con i tracciati viari, per lo più definite dalla strumentazione urbanistica generale ed esecutiva intervenuta a partire dal Piano regolatore del 1931.

2. I tessuti della Città consolidata, individuati nell'elaborato 3 "Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, si articolano in:

T1-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e a media densità insediativa;

T2-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa;

T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera.

3. Nei Tessuti di cui al comma 2 Sono sempre consentiti gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE1, come definiti dall'art. 9. Gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, NE, come definiti dall'art. 9, sono consentiti nei casi e alle condizioni stabilite nelle norme di tessuto e alle seguenti condizioni generali:

- a) gli interventi di categoria RE2, RE3, DR, AMP, sono consentiti su edifici privi di valore storico-architettonico, non tutelati ai sensi del D.LGT n. 42/2004 e non individuati nella Carta per la qualità;

- b) gli interventi di categoria NE sono consentiti su lotti già edificati o edificabili secondo le pre-vigenti destinazioni urbanistiche, senza aumento della SUL e del Vft rispettivamente preesistenti o ammissibili.
4. Gli interventi di cui al comma 3 si attuano con le seguenti modalità:
- a) gli interventi di categoria MO, MS, RC, RE, si attuano con modalità diretta;
 - b) gli interventi di categoria DR, AMP, NE, si attuano con modalità diretta, ovvero con modalità indiretta, se estesi a più edifici e lotti contigui o se relativi a edifici realizzati prima del 1931;
 - c) gli interventi di categoria RE, DR, AMP, se attuati con modalità indiretta ed estesi ad interi isolati o fronti di isolato, sono incentivati con un incremento di SUL fino al 10%, in aggiunta agli incentivi già previsti con modalità diretta.
5. Nei Tessuti della Città consolidata sono consentite, salvo ulteriori limitazioni fissate dalla specifica disciplina di tessuto, le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art. 6 :
- a) Abitative;
 - b) Commerciali, con esclusione delle destinazioni a CU/a;
 - c) Servizi;
 - d) Turistico-ricettive, limitatamente a "strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere";
 - e) Produttive, limitatamente ad "artigianato produttivo";
 - f) Parcheggi non pertinenziali.
6. L'insediamento di destinazioni d'uso a CU/a e i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono subordinati all'approvazione di un Piano di recupero, ai sensi dell'art. 28, legge 457/1978, o altro strumento urbanistico esecutivo; i cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" devono essere previsti all'interno di interventi di categoria RE, DR, AMP, estesi a intere unità edilizie, di cui almeno il 30% in termini di SUL deve essere riservato alle destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive". Sia per le destinazioni a CU/a, escluse le "attrezzature collettive", sia per le destinazioni "abitazioni singole", escluse quelle con finalità sociali e a prezzo convenzionato, gli interventi sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 20.
7. I cambi di destinazione d'uso verso "abitazioni singole" sono altresì consentiti, per intervento diretto, nei seguenti casi:
- a) ripristino di "abitazioni singole" in edifici a tipologia residenziale;
 - b) insediamento di "abitazioni singole" in edifici a tipologia speciale – cioè, non rientranti nella definizione tipo-morfologica dei tessuti e a destinazione d'uso non abitativa –, fino al 30% della SUL dell'unità edilizia e nell'ambito di interventi di categoria RE, DR o AMP;
 - c) insediamento di "abitazioni singole" in misura equivalente a contestuali cambi di destinazione d'uso, nello stesso tessuto, da "abitazioni singole" verso altre destinazioni ovvero da funzioni non abitative verso le destinazioni "abitazioni collettive", "servizi alle persone" e "attrezzature collettive".
8. Nei tessuti della Città consolidata sono ammessi frazionamenti a fini residenziali delle attuali unità immobiliari, purché compatibili con la tipologia edilizia e purché non riducano le parti comuni dell'edificio; per tali interventi di frazionamento si applica il limite minimo di 45 mq di SUL per singola unità abitativa.

9. Nelle aree libere non gravate da vincolo di pertinenza a favore di edifici circostanti, è possibile realizzare autorimesse e parcheggi interrati e a raso e aree attrezzate per il tempo libero, come di seguito specificato:

- la superficie da destinare a parcheggi o ad autorimesse e alle relative rampe di accesso non dovrà superare il 70% della superficie libera disponibile per aree fino a mq 3000, il 60% per aree superiori a mq 3.000; la copertura dell'autorimessa o del parcheggio dovrà essere sistemata a giardino pensile con un manto vegetale di spessore non inferiore a cm 60; la restante parte dell'area dovrà essere permeabile e attrezzata a giardino con alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a m 3,00 e con un densità di piantumazione DA pari a 1 albero/80 mq;
- la superficie dell'area, per una quota minima del 60%, può essere sistemata a giardino pubblico, con attrezzature sportive e ricreative all'aperto, utilizzando anche la copertura dell'autorimessa e dei parcheggi; in tal caso sarà possibile realizzare un manufatto fuori terra di un solo piano di altezza massima pari a m 3,50, da adibire funzioni commerciali e a servizi, per una SUL pari a 0,06 mq/mq, fino a un massimo di mq 150;
- l'area da attrezzare dovrà avere accesso diretto da una strada pubblica e dovrà essere vincolata con atto d'obbligo notarile trascritto, che ne garantisca l'uso pubblico e la manutenzione da parte della proprietà, per la durata dell'esercizio.

È possibile realizzare altresì parcheggi pubblici in elevazione, se previsti da piani attuativi o programmi di settore.

10. Nei Tessuti della Città consolidata soggetti a strumenti urbanistici esecutivi già approvati e non ancora decaduti alla data di adozione del presente PRG, si applica la relativa disciplina. Se gli strumenti urbanistici esecutivi, esclusi i Piani di zona di cui alla legge n. 167/1962, sono già decaduti, nella parte non attuata relativa ai lotti o comparti fondiari destinati all'edificazione privata, si applica la disciplina degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

5. Stima degli immobili

Criteria comuni a tutti i lotti

Il valore commerciale della piena proprietà dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: analisi della zona ove è ubicato l'immobile, analisi dell'edificio e della unità immobiliare, stato di manutenzione, e conservazione, consistenza, situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in comparazione con alcune documentazioni ufficiali ed effettuata una attenta e puntuale ricerca di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Per la stima del più probabile valore di mercato della piena proprietà degli immobili è stato applicato il metodo comparativo; tale metodo prevede che vengano determinati:

- il valore dell'immobile per unità di superficie: tale valore è determinabile sia utilizzando fonti dirette (indagini di mercato), che fonti indirette (dati dell'Agenzia del Territorio);
- la superficie di riferimento dell'immobile: nel caso della stima del valore di un immobile si fa riferimento alla "superficie commerciale";
- eventuali altri fattori che possono influire sul giudizio di stima quali fattori posizionali, caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile, caratteristiche intrinseche dell'immobile, etc.

Il valore reale dell'immobile è quindi calcolato con la seguente relazione:

$$VR = Sc \times Vu \times (1 + Cm/100)$$

in cui:

- VR è valore reale dell'immobile espresso in [€];
- Sc è la superficie commerciale dell'immobile espressa in [mq];
- Vu è il valore unitario commerciale dell'immobile espresso in [€/mq];
- Cm è il coefficiente (globale) di merito dell'immobile espresso in [%].

Nel dettaglio i diversi termini sono determinati secondo i seguenti criteri:

- la superficie commerciale dell'immobile (Sc) è calcolata sulla base delle planimetrie di progetto/catastali e seguendo i criteri indicati nella Norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio" e nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (versione 1.3 del 31/12/2008) – SEZIONE III - ALLEGATO n.2 "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"; in particolare tale ultimo documento fa riferimento e richiama espressamente l'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)". Secondo tali criteri, la superficie commerciale comprende, oltre a quella interna "calpestabile" (di cui fanno parte anche la proiezione in pianta di pareti perimetrali non condivise), anche una frazione delle superfici esterne e di quelle ottenute dalla proiezione in pianta delle eventuali pareti perimetrali condivise.
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti dirette è ricavato tramite indagini di mercato sulle compravendite di immobili di caratteristiche ed ubicazione omogenee con quelle dell'immobile oggetto di stima;
- il valore unitario commerciale dell'immobile (Vu) da fonti indirette è ricavato dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio che, con cadenza

semestrale, pubblica le quotazioni del mercato immobiliare stabilite con criteri scientifici sulla base dei dati dei circa 8.000 Comuni del territorio nazionale; i dati sono forniti per diverse tipologie edilizie e per destinazioni residenziale, commerciale, terziaria e produttiva. Dalla banca dati dell'Osservatorio è possibile ricavare un intervallo di valori unitari (OMI min e OMI max) relativi a quotazioni di immobili che ricadono nella stessa area dell'immobile oggetto di valutazione (ambito territoriale omogeneo – zona OMI);

- per una stima più corretta del valore dell'immobile, in caso di dati ricavati da fonti indirette, si tiene conto del coefficiente di merito (Cm) secondo i criteri della Tabella TCM 3.1.1. del 17 luglio 2008; i dati dell'Agenzia del Territorio, infatti, fanno riferimento ad immobili in stato di conservazione "normale"; per ricondurre la valutazione alle condizioni reali dell'immobile occorre considerare numerosi altri fattori; in particolare nel coefficiente di merito sono compresi:
 - o fattori posizionali (posizione all'interno della zona OMI; distanza da: servizi e trasporti pubblici, servizi commerciali, verde pubblico; dotazione di parcheggi);
 - o caratteristiche intrinseche dell'edificio in cui è inserito l'immobile (stato conservativo, livello manutentivo, finiture, caratteristiche architettoniche, n. unità del fabbricato, n. di piani, destinazione prevalente del fabbricato commerciale o residenziale);
 - o caratteristiche intrinseche dell'immobile (manutenzione, finiture, architettura, piano, vani adibiti a servizi, vista esterna, esposizione, luminosità, impianti, spazi e distribuzione interni);
 - o costruttore (storia, struttura aziendale, livello di progettazione); in generale per la difficoltà a reperire dati sul costruttore, spesso non si tiene conto di tale fattore.

Stima del valore dell'immobile

La stima del valore dell'immobile secondo i criteri descritti in precedenza si articola in 4 fasi:

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);
- eventuale determinazione del coefficiente (globale) di merito dell'immobile;
- calcolo della superficie commerciale dell'immobile;

Le fasi del calcolo sono illustrate nei punti seguenti.

- stima del valore unitario di mercato dell'immobile (da fonti indirette e dirette);

Dall'indagine presso l'Agenzia del territorio, con riferimento:

- alla città di Roma (RM);
- alla fascia/ zona in cui è ubicato l'immobile;
- alla tipologia ("Abitazioni civili/ uffici");
- all'ultimo semestre per il quale sono disponibili i dati;

dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari, risulta per l'immobile oggetto di stima per analogia a zone limitrofe:

AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)

Codice di zona: E94

Microzona catastale n.: 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini

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	2000	2800	L	8,5	12,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2600	L	7,5	11	L
Box	NORMALE	900	1350	L	5,3	7,8	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1050	L	4,5	6,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	450	650	L	3	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	2350	3400	L	9	12,8	L

BOX AUTO

Dai dati dell’Agenzia delle entrate, il valore unitario per i box in condizioni “normali” risulta compreso tra 900 e 1350 €/mq, il sottoscritto assume il valore di 1350 €/mq considerando la destinazione a box auto pertinenziali a servizio di abitazioni civili, in area recintata.

Il sottoscritto non valuta alcun coefficiente di merito sul valore unitario ottenuto trattandosi di box auto in zone in cui vi è disponibilità di parcheggio pubblico

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 1350 €/mq.

- Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell’immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell’immobile in oggetto.

Dall’indagine di mercato, il sottoscritto non ha individuato beni simili nella zona oggetto di stima né nelle zone limitrofe, pertanto, non stima del valore unitario immobiliare da fonti dirette è inefficace.

- Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "BOX Auto" risulta 1350 €/ mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario per arrotondamento di 1350 €/ mq.

POSTO AUTO COPERTO

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per i posti auto coperti in condizioni "normali" risulta compreso tra 700 e 1050 €/mq, il sottoscritto assume il valore di 1050 €/mq considerando la destinazione a posti auto pertinenziali a servizio di abitazioni civili, in area recintata.

Il sottoscritto non valuta alcun coefficiente di merito sul valore unitario ottenuto trattandosi di posti auto in zone in cui vi è disponibilità di parcheggio pubblico

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 1050 €/ mq.

- Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, il sottoscritto non ha individuato beni simili nella zona oggetto di stima né nelle zone limitrofe, pertanto, non stima del valore unitario immobiliare da fonti dirette è inefficace.

- Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "posto auto coperto" risulta 1050 €/ mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario per arrotondamento di 1050 €/ mq.

POSTO AUTO SCOPERTO

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per i posti auto coperti in condizioni "normali" risulta compreso tra 450 e 650 €/mq, il sottoscritto assume il valore di 650 €/mq considerando la destinazione a posti auto pertinenziali a servizio di abitazioni civili, in area recintata.

Il sottoscritto non valuta alcun coefficiente di merito sul valore unitario ottenuto trattandosi di posti auto in zone in cui vi è disponibilità di parcheggio pubblico

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 650 €/ mq.

- Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, il sottoscritto non ha individuato beni simili nella zona oggetto di stima né nelle zone limitrofe, pertanto, non stima del valore unitario immobiliare da fonti dirette è inefficace.

- Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva:

- dai dati dell'Agenzia delle Entrate (fonte indiretta) il valore unitario per gli immobili della tipologia "posto auto scoperto" risulta 650 €/mq;

si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario per arrotondamento di 650 €/mq.

ABITAZIONE CIVILE

Dai dati dell'Agenzia delle entrate, il valore unitario per abitazioni civili in condizioni "normali" risulta compreso tra 2000 e 2800 €/mq, il sottoscritto assume il valore di 2800 €/mq considerando la buona qualità costruttiva dell'immobile e lo stato di manutenzione.

Il sottoscritto non valuta alcun coefficiente di merito sul valore unitario trattandosi di bene oggetto di modifiche estetiche, difformità interne e modifiche strutturali.

Si può quindi assumere per la stima del valore unitario da fonti indirette il valore di 2800 €/mq.

- Stima del valore unitario immobiliare (Vu) da fonti dirette

Il valore unitario dell'immobile da fonti dirette può essere ottenuto tramite ricerca di mercato, dai prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche e ubicazione omogenee con quelle dell'immobile in oggetto.

Dall'indagine di mercato, il sottoscritto ha individuato beni simili nella zona oggetto di stima e nelle zone limitrofe, tali da poter assumere per la stima del valore unitario da fonti dirette il valore di 2261 €/mq

- Sintesi della stima del valore unitario immobiliare (Vu)

In definitiva si può quindi assumere, per la stima dell'immobile, la media dei due valori unitari, ottenendo il valore unitario per arrotondamento di 2530 €/mq.

Via Torcegno n. 49

Bene 1 – Costituente il Lotto 1

Posto auto scoperto sito al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Torcegno n.49.

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 13 \times \text{€} / mq\ 650,00 = \text{€}\ 8.450,00}$$

Bene 2 - Costituente il Lotto 2

Posto auto scoperto sito al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Torcegno n.49.

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 13 \times \text{€} / mq\ 650,00 = \text{€}\ 8.450,00}$$

Bene 3 - Costituente il Lotto 3

Posto auto coperto sito al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Torcegno n.49.

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 11 \times \text{€} / mq\ 1050,00 = \text{€}\ 11.550,00}$$

Via Novaledo n. 33

Bene 4 - Costituente il Lotto 4

Box Auto sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Novaledo n.33.

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 16 \times \text{€} / mq\ 1350,00 = \text{€}\ 21.600,00}$$

Via Umberto Giordano n. 99

Bene 5 - Costituente il Lotto 5

Posto auto coperto sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Umberto Giordano n.99.

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 12 \times \text{€} / mq\ 1050,00 = \text{€}\ 12.600,00}$$

Bene 6 - Costituente il Lotto 6

Posto auto coperto sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Umberto Giordano n.99.

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 12 \times \text{€} / mq\ 1050,00 = \text{€}\ 12.600,00}$$

Viale di Castel Porziano SNC – Villino bifamiliare – Costituente il LOTTO 7

Posto che la stima di un bene debba essere fatta tenendo in considerazione la sua situazione legittima e le sue potenzialità intrinseche, ci troviamo a stimare un immobile che ha subito sostanziali modifiche estetiche, difformità interne e modifiche strutturali.

Se le modifiche all'estetica possono essere oggetto di semplice condono edilizio, possibile per chi acquisisce un immobile a seguito del decreto di trasferimento del Tribunale, e per le difformità interne è possibile per chiunque azionare il procedimento della S.C.I.A. in sanatoria, per le tettoie a copertura dei portici occorre anche far effettuare un collaudo statico e qualora questo non fosse superato un adeguamento strutturale.

Inoltre, non possiamo dimenticare la circostanza che la sua realizzazione in totale difformità dai progetti depositati obbliga a prevedere di dover sostenere il costo della sanatoria degli illeciti edilizi, diminuendo il valore di realizzazione.

Ci troviamo infatti di fronte ad un immobile sviluppato come descritto in precedenza:

Per stimare il valore dell'immobile in base alle sue condizioni attuali, tenendo conto degli abusi e delle modifiche non conformi, si ritiene di poter identificare la particella, come segue.

Trattasi di villino bifamiliare, composto da due unità, ognuna sviluppata su due livelli fuori terra. Al piano terra è presente un'ampia zona giorno, un bagno, una cucina abitabile ed una camera da letto. Al piano primo sono presenti due camere ed un bagno. La superficie complessiva è pari a circa 140 metri quadrati per ogni unità immobiliare.

È presente un appartamento al piano seminterrato, indipendente ma collegato con le due unità immobiliari soprastanti, composto da un'ampia zona giorno, due camere e due bagni/lavanderia per un totale di circa 100 metri quadri complessivi.

È presente un locale deposito di circa 7 mq per ogni unità immobiliare, **di cui non terremo conto nella valutazione economica, in quanto bene non accatastato**; un giardino di circa 470mq per ogni unità immobiliare che include fino a 4 posti auto per unità, doppio accesso carrabile e pedonale.

I lavori di ristrutturazione sono comunque stati eseguiti con materiali di buon livello: tutti gli infissi esterni sono in alluminio laccato con vetri termici e forniti di grate apribili; i pavimenti in cotto od in monocottura e i gradini della scala ed i cigli del patio in pietra; inserti in porfido impreziosiscono l'aspetto estetico.

La presenza degli ampi giardini di pertinenza delle singole unità abitative rende l'immobile godibile anche durante le giornate estive aumentandone il valore e l'appetibilità.

Considerando quindi le dimensioni, le finiture, le dotazioni, la giacitura e la posizione dell'immobile, come abbiamo precedentemente stimato, possiamo attribuire all'abitazione il valore unitario di **€/mq 2.530**

Il valore dell'abitazione deve essere integrato da quello delle unità accessorie, per le quali si stimano i giardini al 15% mentre, come anticipato, non si stima il valore del locale deposito/magazzino.

Il prodotto dei valori unitari per le rispettive superfici dei vari corpi di fabbrica, o terreni porta alla definizione dei seguenti valori:

Bene 7

Abitazione Civile, sita in Roma a Viale di Castel Porziano SNC

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

Abitazione

$$\mathbf{Vt = Sc \times Vu = mq\ 140 \times \text{€} / mq\ 2.530,00 = \text{€}\ 354,200}$$

Pertinenze

Giardino

$$\mathbf{Vt = Sc \times Vu = mq\ 470 \times \text{€} / mq\ 2.530,00 \times 0,15 = \text{€}\ 178,365}$$

N.B. la vendita avviene nello stato di fatto e diritto, pertanto, il bene non censito (deposito) non è stato conteggiato nella valutazione di stima.

Valore complessivo del bene € 532,565

Dall'esame della situazione presente, della legge sul condono edilizio (326/2003) e delle relative tabelle afferenti tanto le tipologie di abuso che i relativi oneri, sia statali che regionali, negli articoli che riguardano la sanabilità degli abusi, lo scrivente è addivenuto alla conclusione che i costi per la pratica di condono edilizio da attivare nell'immobile in oggetto, dividendo e separando le varie tipologie di abuso alle parti cui sono state applicate (tipologia 3 per il piano terra ed il piano primo (cambio di destinazione con opere); tipologia 2 per il portico, siano quantificabili in € 9.400 per oblazioni statali ed € 940 per oblazioni regionali.

Ai costi suddetti debbono essere aggiunti quelli per gli oneri concessori (abusi di tipologia 1, 2 e 3) non quantificati dallo scrivente ma di solito compresi in una percentuale non superiore al 30% del costo delle opere stesse come definito da un C.M.E. redatto in base ai prezziari regionali in vigore al momento della richiesta di condono; quelli necessari per il collaudo statico e, se necessario, dell'eventuale adeguamento; nonché quelli legati all'onorario del tecnico che materialmente dovrà istruire la pratica di sanatoria e quella relativa di accatastamento, ipotizzabili, questi ultimi, in € 5.000,00 – 7.000,00.

Dovendo pertanto avere riguardo per la situazione del cespite sul piano della legittimità edilizia, e tenuto conto sia dei costi stimati che di quelli non prevedibili all'attualità (in quanto legati all'esito del collaudo statico e del computo metrico estimativo delle opere in tipologia 1, 2 e 3) applicheremo un coefficiente di riduzione del valore ottenuto pari al 15% dello stesso per definire un valore che pur essendo congruo possa tenere conto dei costi accessori cui l'aggiudicatario dovrà andare incontro per legittimare il bene acquisito.

$$\mathbf{\text{€}\ 532,565 - 15\% = \text{€}\ 452,680}$$

Si attribuisce pertanto all'immobile oggetto della presente perizia, di proprietà del Fallimento n. 551/2021 di Edil King S.r.l. il valore complessivo di € 452.680 valore che tiene conto delle spese da sostenere per legittimare il bene dopo la sua aggiudicazione.

Bene 8

Abitazione Civile, sita in Roma a Viale di Castel Porziano SNC

Stima del valore del libero mercato degli immobili – Vt

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

Abitazione

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 140 \times \text{€} / mq\ 2.530,00 = \text{€}\ 354,200}$$

Pertinenze

Giardino

$$\underline{Vt = Sc \times Vu = mq\ 470 \times \text{€} / mq\ 2.530,00 \times 0,15 = \text{€}\ 178,365}$$

N.B. la vendita avviene nello stato di fatto e diritto, pertanto, il bene non censito (deposito) non è stato conteggiato nella valutazione di stima.

Valore complessivo del bene € 532,565

Dall'esame della situazione presente, della legge sul condono edilizio (326/2003) e delle relative tabelle afferenti tanto le tipologie di abuso che i relativi oneri, sia statali che regionali, negli articoli che riguardano la sanabilità degli abusi, lo scrivente è addivenuto alla conclusione che i costi per la pratica di condono edilizio da attivare nell'immobile in oggetto, dividendo e separando le varie tipologie di abuso alle parti cui sono state applicate (tipologia 3 per il piano terra ed il piano primo (cambio di destinazione con opere); tipologia 2 per il portico, siano quantificabili in € 9.400 per oblazioni statali ed € 940 per oblazioni regionali.

Ai costi suddetti debbono essere aggiunti quelli per gli oneri concessori (abusi di tipologia 1, 2 e 3) non quantificati dallo scrivente ma di solito compresi in una percentuale non superiore al 30% del costo delle opere stesse come definito da un C.M.E. redatto in base ai prezziari regionali in vigore al momento della richiesta di condono; quelli necessari per il collaudo statico e, se necessario, dell'eventuale adeguamento; nonché quelli legati all'onorario del tecnico che materialmente dovrà istruire la pratica di sanatoria e quella relativa di accatastamento, ipotizzabili, questi ultimi, in € 5.000,00 – 7.000,00.

Dovendo pertanto avere riguardo per la situazione del cespite sul piano della legittimità edilizia, e tenuto conto sia dei costi stimati che di quelli non prevedibili all'attualità (in quanto legati all'esito del collaudo statico e del computo metrico estimativo delle opere in tipologia 1, 2 e 3) applicheremo un coefficiente di riduzione del valore ottenuto pari al 15% dello stesso per definire un valore che pur essendo congruo possa tenere conto dei costi accessori cui l'aggiudicatario dovrà andare incontro per legittimare il bene acquisito.

$$\text{€}\ 532,565 - 15\% = \text{€}\ 452,680$$

Si attribuisce pertanto all'immobile oggetto della presente perizia, di proprietà del Fallimento n. 551/2021 di Edil King S.r.l. il valore complessivo di € 452.680 valore che tiene conto delle spese da sostenere per legittimare il bene dopo la sua aggiudicazione.

Bene 9 e Bene 10 (unificati)

Abitazione Civile, sita in Roma a Viale di Castel Porziano SNC

Stima del valore del libero mercato degli immobili – V_t

Il valore di mercato degli immobili, con il metodo comparativo, si ottiene dal prodotto della superficie commerciale “Sc” per il valore unitario.

Il sottoscritto applica un fattore di riduzione pari al 40% trattandosi di una abitazione civile sita al piano seminterrato e ricavata dall'unificazione di due locali destinati ad autorimessa e due locali destinati a cantina.

Utilizzando i dati numerici calcolati in precedenza, si ottiene:

Abitazione

$$\underline{V_t = Sc \times Vu = mq\ 100 \times \text{€}/mq\ 2.530,00 \times 0,3 = \text{€}\ 177.100}$$

Dall'esame della situazione presente, della legge sul condono edilizio (326/2003) e delle relative tabelle afferenti tanto le tipologie di abuso che i relativi oneri, sia statali che regionali, negli articoli che riguardano la sanabilità degli abusi, lo scrivente è addivenuto alla conclusione che i costi per la pratica di condono edilizio da attivare nell'immobile in oggetto, dividendo e separando le varie tipologie di abuso alle parti cui sono state applicate tipologia 3 per il piano seminterrato (cambio di destinazione con opere), siano quantificabili in € 8000 per oblazioni statali ed € 800 per oblazioni regionali.

Ai costi suddetti debbono essere aggiunti quelli per gli oneri concessori (abusi di tipologia 1, 2 e 3) non quantificati dallo scrivente ma di solito compresi in una percentuale non superiore al 30% del costo delle opere stesse come definito da un C.M.E. redatto in base ai prezziari regionali in vigore al momento della richiesta di condono; quelli necessari per il collaudo statico e, se necessario, dell'eventuale adeguamento; nonché quelli legati all'onorario del tecnico che materialmente dovrà istruire la pratica di sanatoria e quella relativa di accatastamento, ipotizzabili, questi ultimi, in € 5.000,00 – 7.000,00.

Dovendo pertanto avere riguardo per la situazione del cespite sul piano della legittimità edilizia, e tenuto conto sia dei costi stimati che di quelli non prevedibili all'attualità (in quanto legati all'esito del collaudo statico e del computo metrico estimativo delle opere in tipologia 1, 2 e 3) applicheremo un coefficiente di riduzione del valore ottenuto pari al 15% dello stesso per definire un valore che pur essendo congruo possa tenere conto dei costi accessori cui l'aggiudicatario dovrà andare incontro per legittimare il bene acquisito.

$$\text{€}\ 177.100 - 15\% = \text{€}\ 150.535$$

Si attribuisce pertanto all'immobile oggetto della presente perizia, di proprietà del Fallimento n. 551/2021 di Edil King S.r.l. il valore complessivo di € 151,535 valore che tiene conto delle spese da sostenere per legittimare il bene dopo la sua aggiudicazione.

ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

6. Schema riassuntivo e divisione in lotti

LOTTO 1 (Bene 1) = € 8.450,00

Posto auto scoperto sito al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Torcegno n.49.

LOTTO 2 (Bene 2) = € 8.450,00

Posto auto scoperto sito al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Torcegno n.49.

LOTTO 3 (Bene 3) = € 11.550,00

Posto auto coperto sito al piano terra del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Torcegno n.49.

LOTTO 4 (Bene 4) = € 21.600,00

Box Auto sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Novaledo n.33.

LOTTO 5 (Bene 5) = € 12.600,00

Posto auto coperto sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Umberto Giordano n.99.

LOTTO 6 (Bene 6) = € 12.600,00

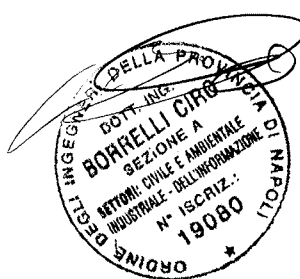
Posto auto coperto sito al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Roma, Via Umberto Giordano n.99.

LOTTO 7 – LOTTO UNICO COSTITUITO DAI BENI 7, 8, 9 E 10 = € 1.055.895,00

Abitazione Civile, sita in Roma a Viale di Castel Porziano SNC

Tanto si doveva in esecuzione dell'incarico affidato

Il CTU ing. Ciro Borrelli



ing. Ciro Borrelli
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

ALLEGATI

ALL.1 VISURA PER SOGGETTO



Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2021

Data: 09/04/2021 - Ora: 10.51.43 Segue
 Visura n.: T99989 Pag: 1

Dati della richiesta	Denominazione: SUN SHINE 2009 SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MACERATA SUN SHINE 2009 SRL con sede in ROMA C.F.: 10614251006

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	110	13			D/7				Euro 2.945,28	VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 64 piano: T: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2012 protocollo n. MC0161837 in atti dal 18/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in. 33755.1/2012	Annotazione Notifica
2		42	110	14			C/2	6	19 m²	Totale: 36 m²	Euro 38,27	VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 64 piano: T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 29/10/2013 con prot. n. MC0090846/2013 del 31/10/13
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Totale: m² 19 Rendita: Euro 2.983,55



Visura per soggetto
 Situazione degli atti informatizzati al 09/04/2021

Data: 09/04/2021 - Ora: 10.51.43 Segue
 Visura n.: T99989 Pag: 1

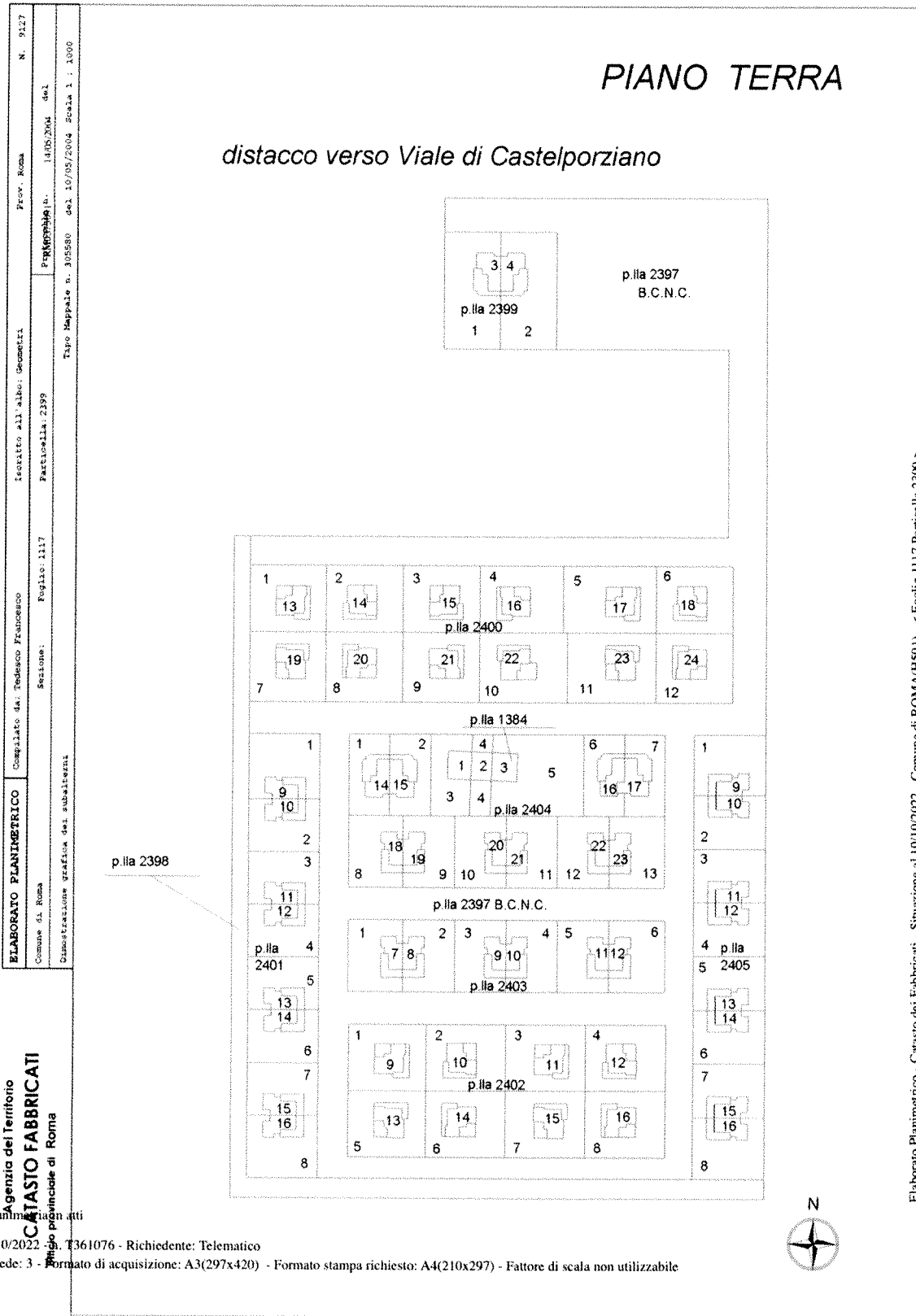
Dati della richiesta	Denominazione: SUN SHINE 2009 SRL
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di MACERATA SUN SHINE 2009 SRL con sede in ROMA C.F.: 10614251006

1. Unità Immobiliari site nel Comune di TOLENTINO(Codice L191) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		42	110	13			D/7				Euro 2.945,28	VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 64 piano: T: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/12/2012 protocollo n. MC0161837 in atti dal 18/12/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO in. 33755.1/2012	Annotazione Notifica
2		42	110	14			C/2	6	19 m²	Totale: 36 m²	Euro 38,27	VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 64 piano: T: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)
Notifica: effettuata il 29/10/2013 con prot. n. MC0090846/2013 del 31/10/13
Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)
Totale: m² 19 Rendita: Euro 2.983,55

ALL.2 PIANTINE CATASTALI



ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Roma
 Campitolo da Telesco Francesco
 Foglio: 1117
 Sezione: Particella 2399
 Iscritto all'albo: Geometri
 Prov. Roma
 N. 9127
 Particella n. 1405/2004 del
 P.R. n. 108580 del 10/05/2004
 Tipo Mappale n. 308580 del 10/05/2004 Scala 1 : 1000
 Dimostrazione grafica della subalterna

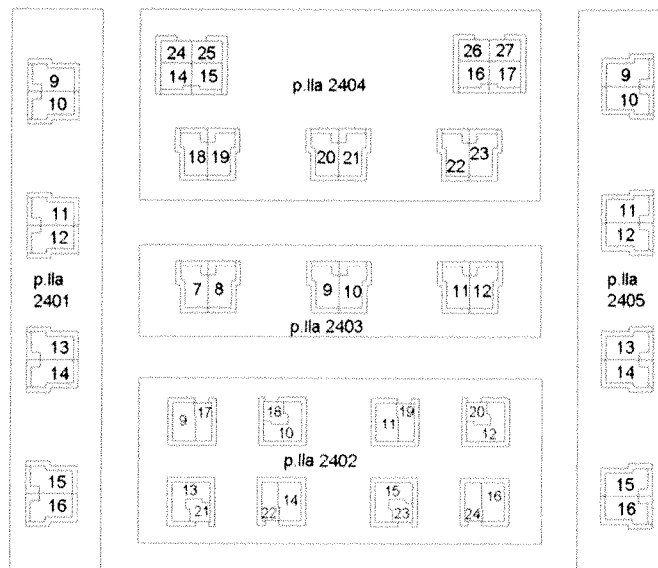
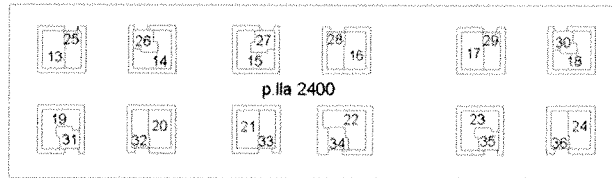
Agente del Territorio
CARLO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

la planimetria in atti

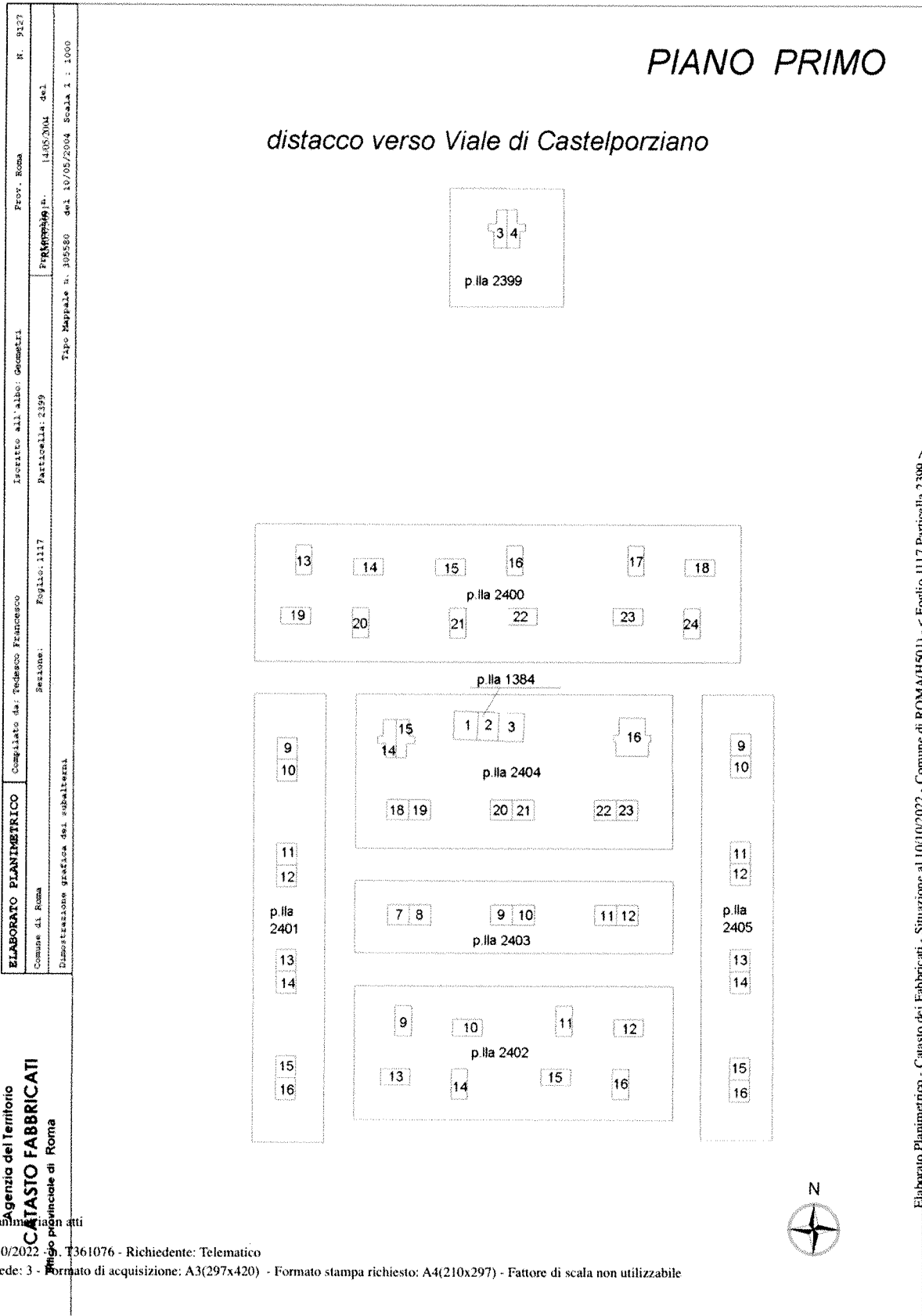
10/10/2022 - T361076 - Richiedente: Telematico
 schede: 3 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

PIANO SEMINTERRATO

distacco verso Viale di Castelporziano



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Simulazione al 10/10/2022 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 1117 Particella 2399 >



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Edificati - Simulazione al 10/10/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 1117 Particella 2399 >

Agenzia del territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di Roma

10/10/2022 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

ing. **Ciro Borrelli**
 Roma - C.so Trieste 142
 +39 342 914 81 86
 ing.ciroborrelli@gmail.com

**Agenzia del Territorio
 ATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Roma**

Dichiarazione protocollo n. *del "B"*
 del *VERM. 20676/6226*
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
 Viale Di Castelporziano
 civ. SMC

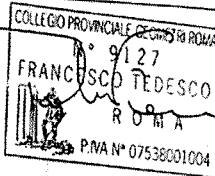
Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 1117 Particella: 2399 Subalterno: 4	Compilata da: Tedesco Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Roma
--	--

N. 9127

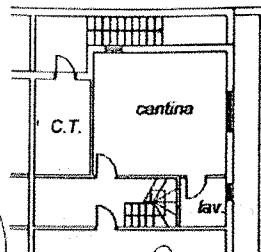
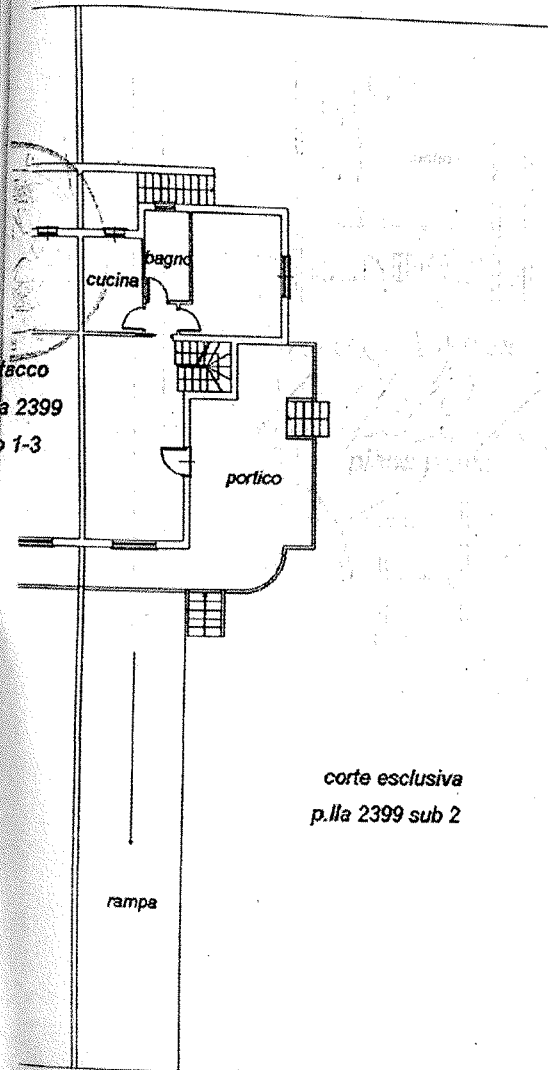
n. 1 Scala 1:200

ABITAZIONE

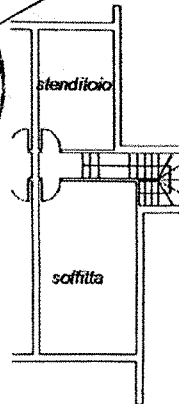
piano terra
 H= 3.00 ml



piano seminterrato
 H= 2.60 ml



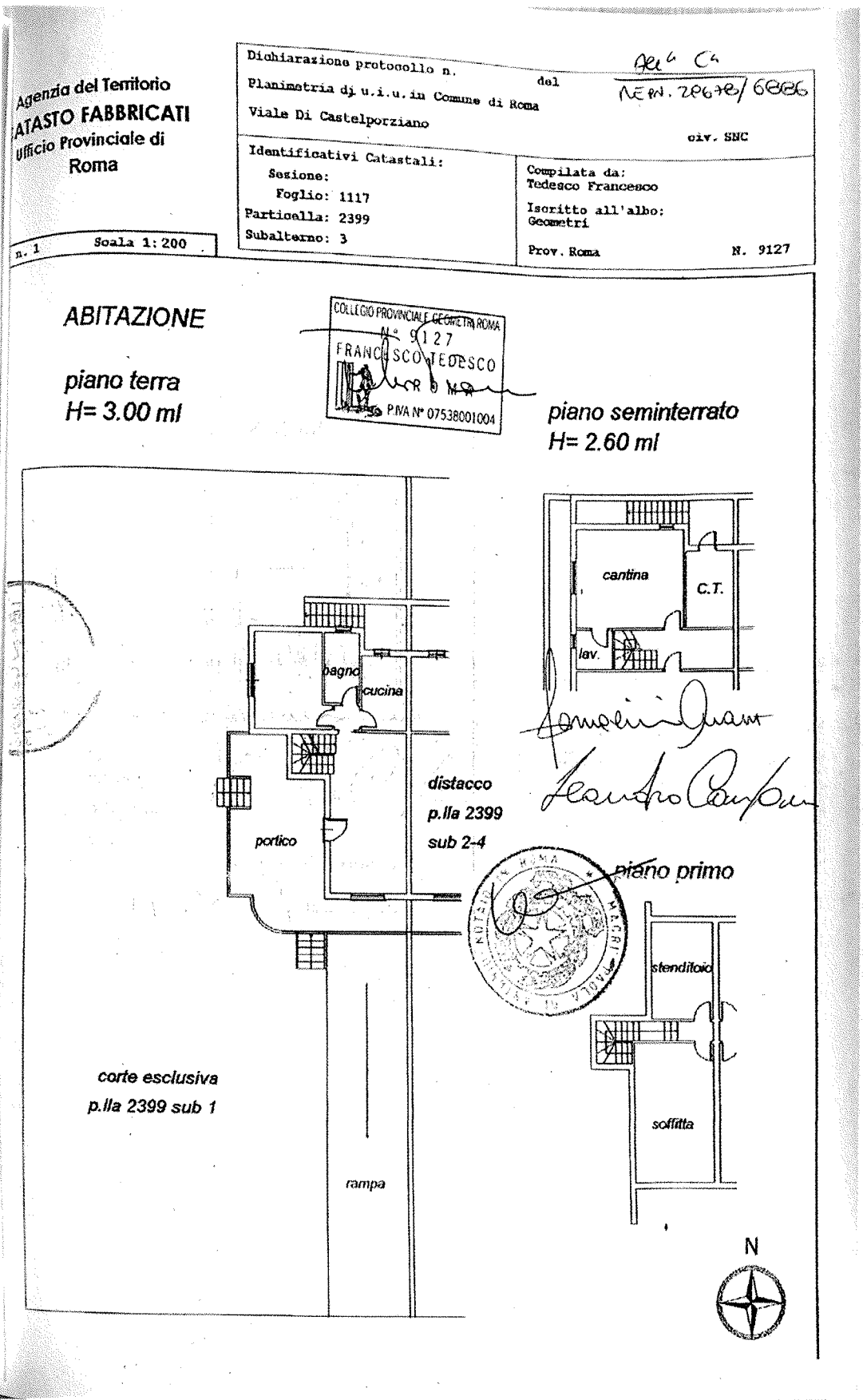
Francesco Tedesco
Geometra
 piano primo



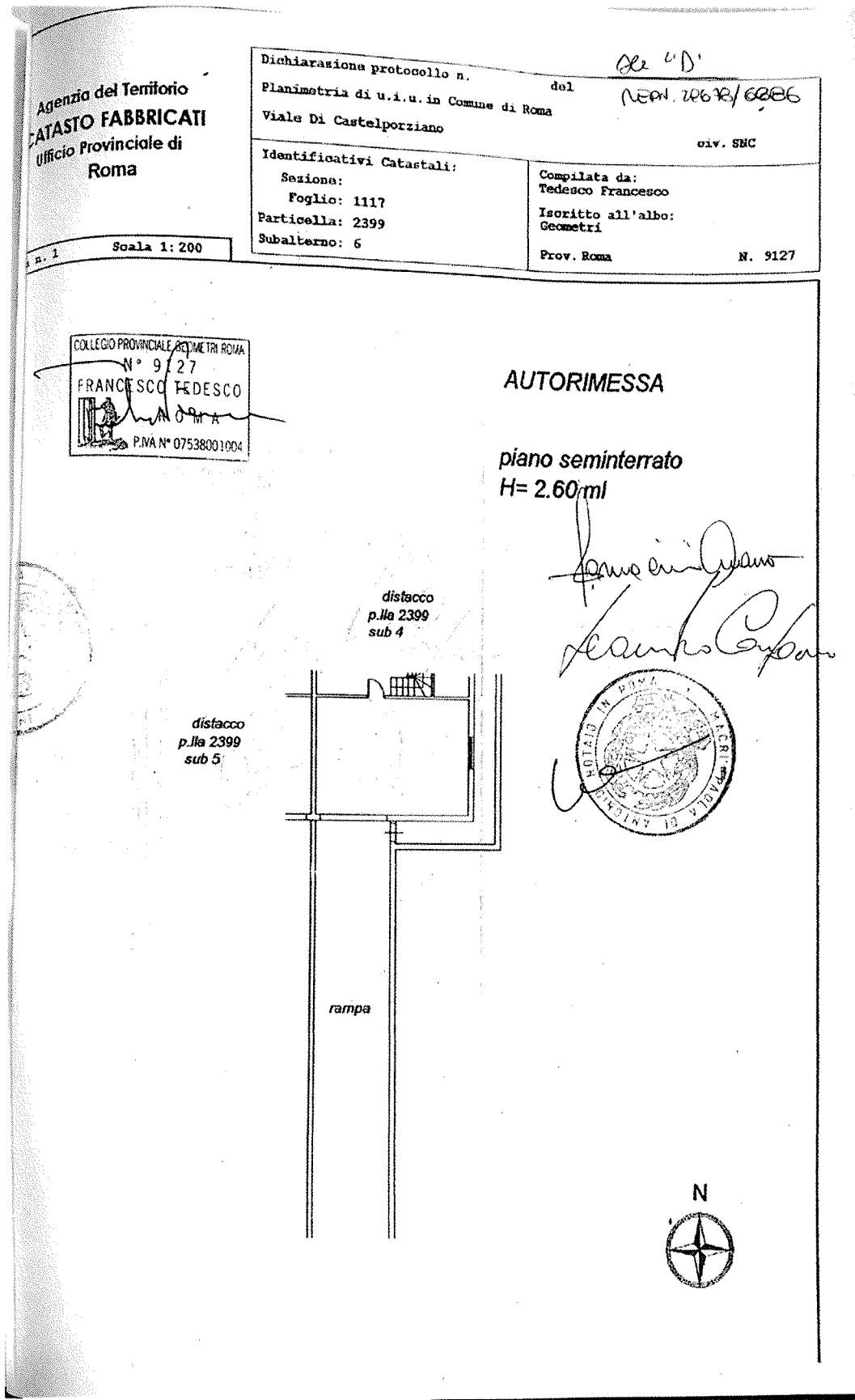
corte esclusiva
 p.la 2399 sub 2



ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio Provinciale di
Roma

Scala 1:200

Dichiarazione protocollo n. <i>De 4E'200'200</i>	
del Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Viale Di Castelporziano	
civ. SUC	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Tedesco Francesco
Sezione:	Isritto all'albo: Geometri
Foglio: 1117	Prov. Roma
Particella: 2399	N. 9127
Subalterno: 5	

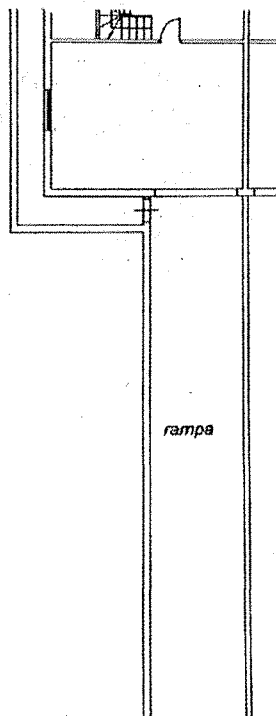
COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 9127
FRANCESCO TEDESCO
ROMA
P.IVA N° 07539001004

AUTORIMESSA

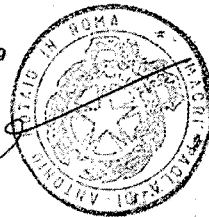
piano seminterrato
H= 2.60 ml

Francesco Tedesco
Antonio Campese

distacco
p.la 2399
sub 3



distacco
p.la 2399
sub 6



ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com

ALL.3 LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI

Utente privato

Villetta a schiera in Vendita

Viale di Castel Porziano Roma (RM)

Zona: Axa, Casal Palocco, Infernetto

Quartiere: Infernetto

€ 338.000

Codice Annuncio: EK-85101264



Locali: >5

Riscaldamento: Autonomo

Terrazzo: Sì

Giardino: Privato

Bagni: più di 3

Condizionatore: Sì

Balcone: Sì

Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 170 m²

Cucina: Abitabile

Piano: Piano terra

Classe energetica EP globale non rinnovabile: 116,00 kWh/m² anno

Descrizione: VILLINO A SCHIERA RIFINITISSIMO ZONA INFERNETTO LIBERO DA SUBITO 170mq SU 3 LIVELLI DUE INGRESSI INDIPENDENTI DIVISIBILE IN 2 UNITÀ: L'immobile è di recente costruzione, come nuovo e abitato pochissimo. Su strada privata in posizione silenziosa. Ogni tipo di servizio è raggiungibile a piedi. Così composto: P.S.: ingresso indipendente, ampio salone, cucina abitabile, 2 camere da letto, 2 bagni, vasca idromassaggio,...



30/11/2023

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



Fusion Real Estate Srl
Via Isole Samos 15
Roma (RM)

Tel. +393990581430

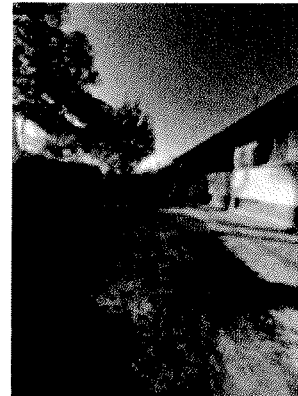
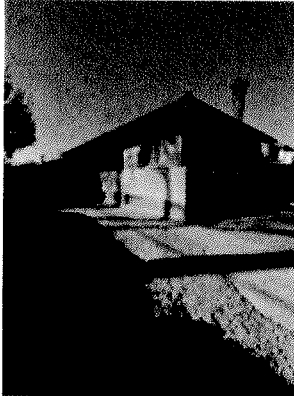
Villetta a schiera in Vendita

Viale di Castel Porziano 00124, Roma (RM)

Zone: Axa, Casal Palocco, Infernetto
Quartiere: Infernetto

€ 198.000

Riferimento: CP1



Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano rialzato
Giardino: Privato

Bagni: 1
Cucina: Cucinotto
Totale piani: 1
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 85 m²
Balcone: Sì
Posti Auto: 1
Arredamento: Arredato

Classe energetica EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno
EP globale rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: Bassa
EP estiva del fabbricato: Bassa

Descrizione: La Fusion Real Estate è lieta di presentare in vendita un delizioso villino uso ufficio di circa 85 mq su due livelli completamente ristrutturato ed arredato. L'immobile è inserito in un contesto signorile e vicino ai principali servizi come supermercati e scuole raggiungibili a piedi. La nostra proposta è composta da un luminoso soggiorno, cucinotto, due camere, disimpegno e ampio bagno. L'immobile si presenta in...



30/11/2023

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



ERA Futura
Via Roma 30
Pomezia (RM)

Tel. 0691019027

Villetta a schiera in Vendita

Viale di Castel Porziano 00124, Roma (RM)

Zona: Axa, Casal Palocco, Infernetto

Quartiere: Infernetto

€ 249.000

Riferimento: 31351108-28



Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano terra
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Bagni: 2
Cucina: Angolo cottura
Totale piani: 2
Arredamento: Non Arredato

Superficie: 85 m²
Terrazzo: Sì
Giardino: Privato

Classe energetica Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Infernetto, Viale Castel Porziano, proponiamo in vendita vilino 85 mq su due livelli completamente ristrutturato in contesto residenziale tranquillo e vicino ai principali servizi primari raggiungibili comodamente a piedi, l'immobile è così composto: Piano terra: luminoso soggiorno con angolo cottura in muratura ed 1 bagno finestrato con doccia. Piano S1: camera da letto matrimoniale con finestre, secondo bagno con...



30/11/2023

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

immobiliare.it

ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



Eurofigest Immobiliare
Via Isola Salomone 12
Roma (RM)

Tel. +390656339691
Fax. 0656339665

Villa in Vendita

Viale di Castel Porziano 00124, Roma (RM)

Zona: Axa, Casal Palocco, Infernetto

Quartiere: Infernetto

€ 298.000

Codice Annuncio: EK-88520271



Locali: 5
Cucina: Abitabile
Giardino: Privato

Bagni: 3
Piano: Piano terra
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 150 m²
Totale piani: 3

Classe energetica Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Vendita - Splendido villino trilivelli con giardino, situato in Infernetto centrale, in Viale di Castel Porziano. Il villino si trova al piano rialzato e offre un ampio salone, una cucina abitabile, una camera matrimoniale, un servizio e una cameretta studio. Il giardino, sia fronte che retro, offre uno spazio ideale per rilassarsi e godersi la tranquillità. Al piano seminterrato, vi è un'entrata indipendente, una...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

30/11/2023

Questo annuncio è visibile su
immobiliare.it

ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



Futura Casa 2.0 srl
Via Ermanno Wolf Ferrari 239
Roma (RM)

Tel. 065090836

Villa in Vendita

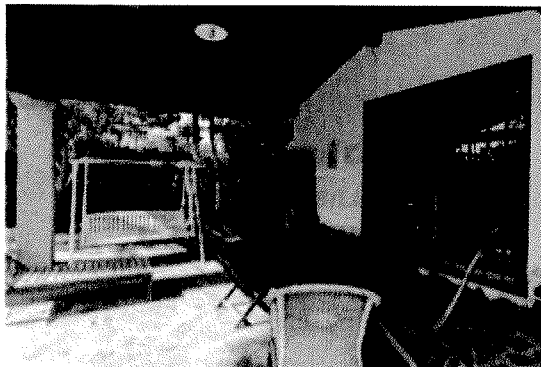
Viale Castel Porziano 430 00124, Roma (RM)

Zona: Axa, Casal Palocco, Infernetto

Quartiere: Infernetto

€ 399.000

Riferimento: **VENVILL05AL**



Locali: 5
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano terra
Giardino: Privato

Bagni: 2
Cucina: Semi abitabile
Totale piani: 2
Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 150 m²
Terrazzo: Sì
Posti Auto: 2
Arredamento: Non Arredato

Classe energetica Indice prestazione energetica: 351,00 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: VENVILL05AL - In zona centrale dell'Infernetto proponiamo in vendita una villa unifamiliare di 150mq. Così composta: Piano terra: salone doppio, cucina semi abitabile, due camere da letto matrimoniali ed un bagno finestrato. Primo piano: camera matrimoniale con cabina armadio ed un bagno finestrato. Al piano troviamo un ampio terrazzo con accesso dalla camera di circa 30mq. Completano la proprietà un giardino...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su:

immobiliare.it

30/11/2023

ing. **Ciro Borrelli**
Roma - C.so Trieste 142
+39 342 914 81 86
ing.ciroborrelli@gmail.com



Colossea
Via Umberto Giordano 154
Roma (RM)

Tel. +390650915370

Villa in Vendita

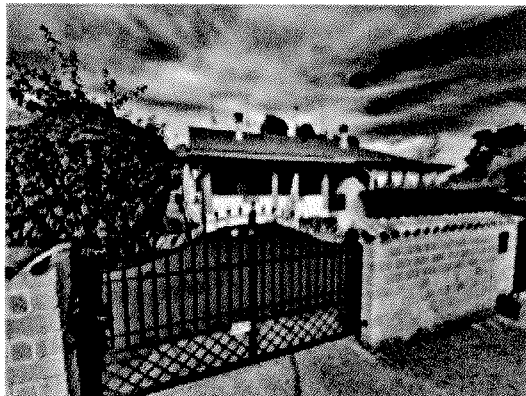
Viale di Castel Porziano 00124, Roma (RM)

Zona: Axa, Casal Palocco, Infernetto

Quartiere: Infernetto

€ 269.000

Riferimento: 130-23



Locali: 5
Riscaldamento: Autonomo
Piano: Piano rialzato
Posti Auto: 1
Arredamento: Non Arredato

Bagni: più di 3
Cucina: Cucinotto
Totale piani: 3
Giardino: Privato

Superficie: 160 m²
Terrazzo: Sì
Ascensore: Sì
Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica EP globale non rinnovabile: $\geq 3,51$ kWh/m² anno
EP invernale del fabbricato: **Bassa**

EP estiva del fabbricato: **Bassa**

Descrizione: VILLINO- VIA DI CASTEL PORZIANO - SU TRE PIANI CON portico E GIARDINO PRIVATO. In buono stato. Piano rialzato: salone, cucinotto, bagno cieco con doccia, portico giardino. Primo piano: mansardato basso camera matrimoniale, bagno con vasca. Seminterrato: camera matrimoniale con bagno con doccia, camera media, camera singola, bagno con vasca. è possibile visitare l'immobile con almeno un giorno di preavviso: - Dal...



30/11/2023

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

Immobiliare.it