

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto incaricato

Ing. Ceci Giampiero

---

## FALLIMENTO 446/2019

---

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

---

### LOTTO 1

---

INTERO FABBRICATO AD USO COMMERCIALE DISPOSTO SU 5 LIVELLI CON AMPIA CORTE DI PERTINENZA SITUATO NEL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO (RM), FRAZIONE MARCO SIMONE, VIA PALOMBARESE, KM 18,900

CURATORE FALLIMENTARE: Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]

## SOMMARIO

---

Relazione tecnica estimativa .....	1
<b>FALLIMENTO 446/2019</b> .....	1
Lotto 1 .....	1
Premessa.....	3
Incarico.....	4
Individuazione dei beni .....	4
Titolarità .....	6
Lotto 1 .....	6
Lotto 2 .....	6
Confini.....	7
Descrizione e Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Consistenza allo stato attuale (da rilievo diretto) .....	9
Calcolo delle superfici commerciali/vendibili.....	12
Dati Catastali .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	17
Vincoli urbanistici, Censo, livello, usi civici, .....	17
Stato di occupazione .....	19
Provenienza ventennale del bene.....	20
Formalità - Ispezioni ipotecarie .....	21
Regolarità edilizia.....	21
Stima.....	23

## PREMESSA

---

Premesso che

- Il 14/06/2019 il Tribunale Ordinario di Roma Sezione Fallimentare ha emesso Sentenza di Fallimento n.467/2019 della [REDACTED] con sede in [REDACTED]
- In data 04/11/2019 il Curatore Fallimentare, Avv. [REDACTED] ha depositato il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. rappresentando che la società la fallita risulta proprietaria di n.3 immobili.
- In data 05/11/2019 il Giudice Delegato, Dott.ssa [REDACTED] ha approvato il programma medesimo.
- Su alcuni beni immobili di proprietà della società fallita già pendeva, innanzi al Tribunale di Tivoli, la procedura di esecuzione immobiliare [REDACTED] n.378/2017 per la quale il sottoscritto, nella qualità di esperto stimatore, ha depositato agli atti la Relazione tecnica estimativa.
- Successivamente, su istanza del Fallimento n.467/2019 del Tribunale di Roma, la procedura esecutiva RGEI n.378/2017 pendente innanzi al Tribunale di Tivoli è stata dichiarata improcedibile.
- Conseguentemente il Curatore Fallimentare Con Istanza n.008 del 02/09/2021 ha richiesto al Giudice Delegato autorizzazione alla nomina del sottoscritto al fine di svolgere l'incarico di aggiornare la relazione di stima per il bene oggetto di esecuzione immobiliare e di redigere nuova e diversa stima per gli altri beni ricadenti nel medesimo Comune di Guidonia Montecelio.
- Con provvedimento del 09/09/2021 il Giudice Delegato ha affidato al sottoscritto Ing. Ceci Giampiero, con studio in [REDACTED], email [REDACTED], il seguente incarico:

*'INTEGRAZIONE ED EVENTUALE REVISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA DEL FABBRICATO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DELLA FALLITA SITO NEL COMUNE DI GIUDONIA MONTECELIO (RM) FRAZIONE MARCO SIMONE CON ACCESSO DA VIA PALOMBARESE KM 18.900'.*

## INCARICO

### INDIVIDUAZIONE DEI BENI

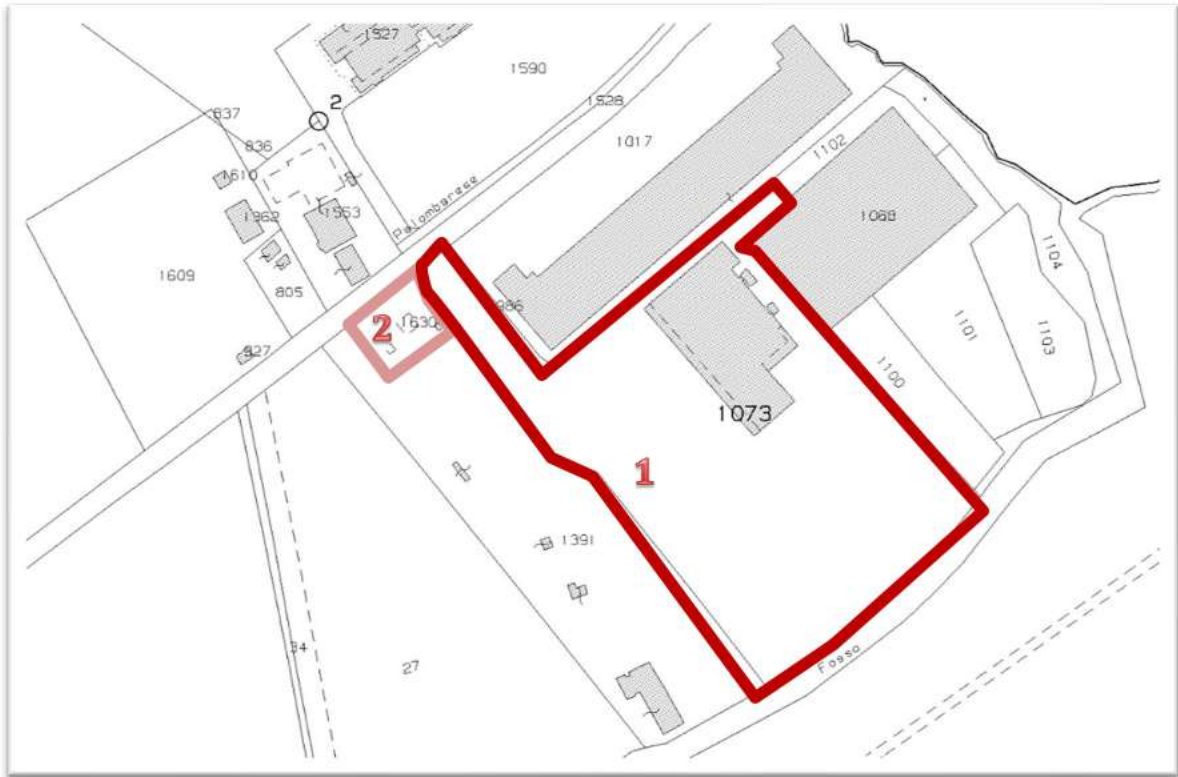
**BENE IMMOBILE N° 1-** Fabbricato ad uso commerciale, showroom e deposito con zone di rappresentanza ad ufficio e locali tecnici, disposto su 5 livelli (compreso lastrico solare calpestabile) con ampia corte di pertinenza, situato nel comune di Guidonia Montecelio (RM), frazione Marco Simone, con accesso da via Palombarese, Km 18,900.

Il bene immobile n.1 è individuato nel Catasto fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Cod. E263) - Provincia di ROMA sezione MAR - Foglio 5 - Particella 1073 - Sub 501- categoria D/8, Rendita 87.338,00 €. (già Particella 1073 priva di subalterno).

**BENE IMMOBILE N° 2** -Area di circa 1000 con soprastante impianto distributore di carburante GPL con n.4 pompe, dotato di pensilina di protezione, serbatoio, piccolo chiosco circa 20 mq per rivendita ricambi ed accessori auto + cartello pubblicitario su palo. Impianto individuato nel Catasto fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Cod. E263) - Provincia di ROMA - sezione MAR - Foglio 5 - Particella 1630.



Foto satellitare



Estratto di mappa catastale



Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

## TITOLARITÀ

---

Gli immobili risultano intestati come segue:

- [REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
**Quota di 1/1 di piena proprietà.**

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED]  
con sede in [REDACTED]  
Codice fiscale [REDACTED]  
**Quota di 1/1 di piena proprietà.**

Per quanto detto i beni immobili oggetto della presente relazione tecnica formeranno N. 2 Lotti così composti:

---

### LOTTO 1

---

**BENE IMMOBILE N° 1** - Intero fabbricato ad uso commerciale disposto su 5 livelli con ampia corte di pertinenza situato nel comune di Guidonia Montecelio (RM), frazione Marco Simone, via Palombarese, Km 18,900 individuato nel Catasto fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Cod. E263) - Provincia di ROMA sezione MAR - Foglio 5 - Particella 1073 - Sub 501- categoria D/8.

---

### LOTTO 2

---

**BENE IMMOBILE N° 2** - Area di circa 1000 con soprastante impianto distributore di carburante individuato nel Catasto fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Cod. E263) - Provincia di ROMA - sezione MAR - Foglio 5 - Particella 1630

## **LA PRESENTE RELAZIONE TECNICA SI RIFERISCE AL**

# **LOTTO 1**

### **CONFINI**

---

Il fabbricato ad uso commerciale con corte di pertinenza individuato nel Catasto fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Cod. E263) - sezione MAR - Foglio 5 - Particella 1073 - Sub 501; confina con via Palombarese Sp 23-a, con area e soprastante impianto distributore al Foglio 5 - Particella 1630, con area della [REDACTED] al Foglio 5 -Part. 1391, con fosso delle Molette, con area al Foglio 5 -Part. 1100, con fabbricato al Foglio 5 Part 1068, con area al Foglio 5 -Part. 1102, con area al Foglio 5 -Part. 986, con area e soprastante fabbricato al Foglio 5 -Part. 1017.

### **DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **DESCRIZIONE DEL CONTESTO**

Urbanizzazione attestata alla viabilità principale con fabbricati ed altri insediamenti a destinazione per lo più commerciali, direzionale e produttiva, posti nelle vicinanze degli agglomerati urbani di Laghetto, Parco azzurro, Fonte Nuova e Marco Simone.

Buona accessibilità carrabile direttamente dalla via Palombarese; ampio spazio per manovra automezzi. Il Fabbricato non prospetta direttamente sulla via principale ma con idonea segnaletica godrebbe di facile raggiungibilità e "visibilità indiretta".

#### **DESCRIZIONE DELLA UNITÀ IMMOBILIARE COME DA SOPRALLUOGO DEL 26/09/2018**

Trattasi di fabbricato di recente realizzazione di grandi dimensioni e buona qualità edilizia, destinato ad attività di commercio di pavimenti, rivestimenti e sanitari; il piano terra è più ampio dei piani superiori ed organizzato con un grande spazio a showroom in parte soppalcato ricavato nel corpo di fabbrica anteriore (di altezza utile minima di 4,80 ml e altezza massima di 6,50 ml) e un ambiente a deposito con annessi altri locali tecnici destinati a uffici, spogliatoi, bagni, e alloggio impianti sul fronte posteriore. Locali controsoffittati ad altezza variabile. Sono inoltre presenti porticati e tettoie sul fronte principale e altri sui fronti laterali, a protezione delle zone di accesso.

I piani primo, secondo e terzo e quarto sono raggiungibili da scala interna ed ascensori oltre a n.2 scale esterne di sicurezza poste sul fronte posteriore. Essi sono rifiniti con pavimentazione e controsoffitti, realizzati solo parzialmente, ad altezza di 2, 74 ml. Sono dotati di impianti che però appaiono mai utilizzati. Catastalmente destinati a uso deposito e uffici, presentano ottima flessibilità degli spazi e

buoni caratteri igienico sanitari con ottima aeroilluminazione. Si prestano pertanto anche ad usi diversi.

Il piano quarto in particolare risulta ultimato in ogni parte, ed è completo di finiture di buon livello ed adibito per uffici di rappresentanza, con ampia sala espositiva, sala riunione, archivi e depositi. Analogamente ai livelli sottostanti, sono presenti i servizi divisi per sesso completi di wc per disabili. I controsoffitti sono realizzati ad altezza di 2,74 ml negli ambienti principali e 2,40 ml nei disimpegno.

Ampia corte di pertinenza in zona pianeggiante, ottima per manovra mezzi tecnici e parcheggio autovetture; ad oggi utilizzata per esposizione/deposito all'aperto.

#### **CARATTERI TECNOLOGICI E IMPIANTI**

L'edificio costa di un corpo di fabbrica principale a 5 livelli fuori terra (caratterizzato da pianta rettangolare a struttura intelaiata che lascia ampie superfici libere in pianta. Le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati ed e finestre a nastro: La copertura è piana e il corpo scala interno è vetrato) ed un avancorpo al piano terra per lo più vetrato, con copertura inclinata non praticabile. Sul fronte posteriore dell'edificio multipiano sono presenti due corpi scala esterni di cui uno chiuso e l'altro aperto.

L'avancorpo del piano terra è realizzato con strutture prefabbricate in cemento armato a vista, al suo interno vi è la zona a showroom con accesso dal fronte principale completamente vetrato e dotato di una tettoia anteriore a struttura metallica di protezione, la pavimentazione in gres, la struttura della copertura rimane a vista, il locale è dotato di impianto elettrico a canaline e impianto di illuminazione. La zona a deposito sul fronte laterale è invece mantenuta a rustico così come il deposito sottostante il corpo di fabbrica multipiano. La copertura è completa di impermeabilizzazione.

Il corpo di fabbrica a cinque piani fuori terra è invece realizzato con calcestruzzo armato gettato in opera, ha copertura piana praticabile a terrazzo pavimentato e completo di parapetto, i solai sono latero cementizi, le finestre a nastro con vetrocamera. In tutti i piani vi è pavimentazione, rivestimenti dei bagni e sanitari, corpi finestrati e controsoffitti in cartongesso con predisposizione dell'impianto di climatizzazione canalizzato, impianto elettrico e di illuminazione completi.

Il piano primo e quarto sono già completi ed utilizzabili mentre il piano secondo e terzo appaiono nuovi mai utilizzati, vuoti a pianta libera, e quindi da rifinirsi per l'uso finale.

Il piano quarto è finemente rifinito con pannelli mobili divisori a struttura metallica e finitura in laminato effetto legno, maniglie in alluminio e porte scorrevoli in vetro; impianto di climatizzazione canalizzato completo e corpi illuminanti, impianto elettrico completo di placche, cablato. Bei locali anche di rappresentanza. Buona aeroilluminazione.



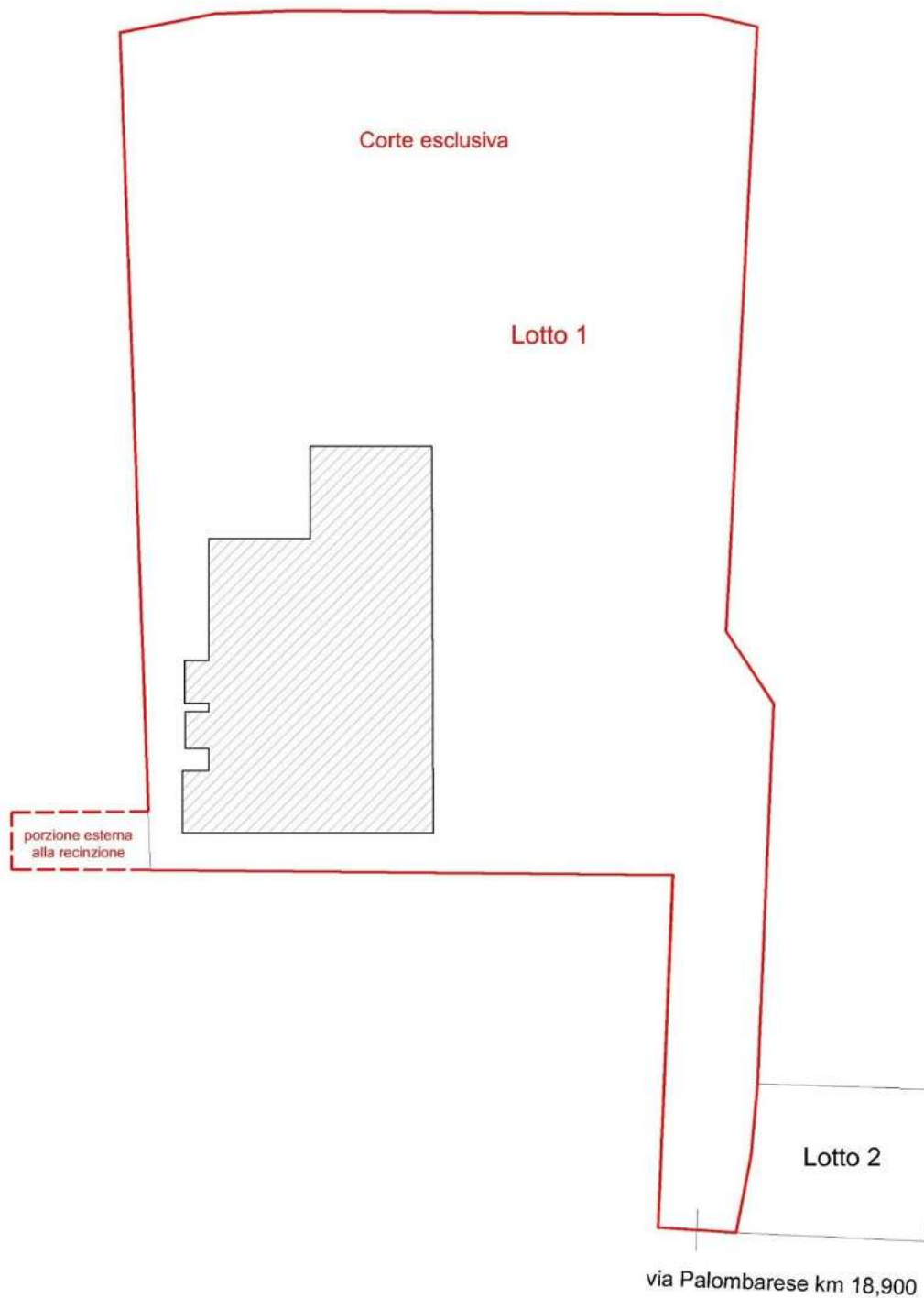
## STATO MANUTENTIVO

L'immobile al momento del sopralluogo del 26/09/2018 era in buono stato manutentivo, ma in stato di semi-abbandono. In particolare, le aree esterne apparivano occupate da vari lotti di materiale ceramico, sanitari, pavimentazioni e rivestimenti, spesso in stato in abbandono.

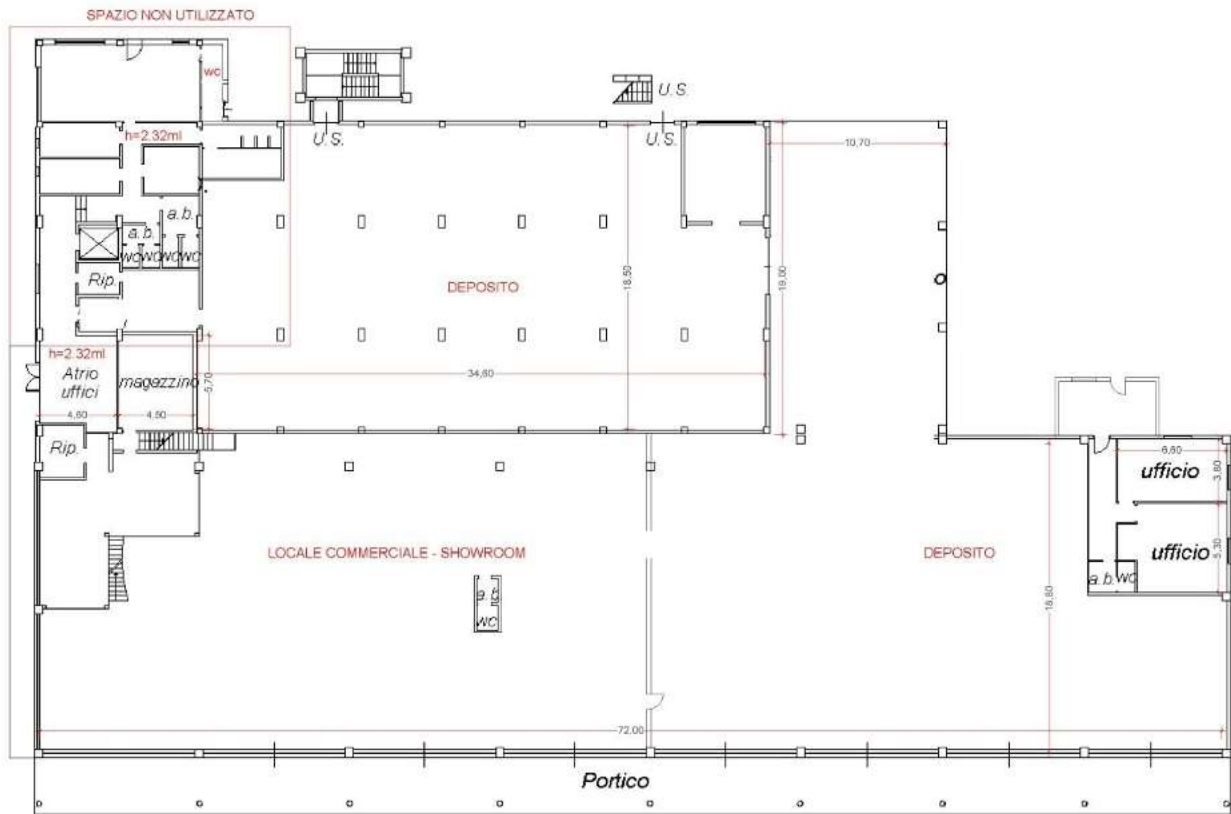
[ALLEGATO - Fotografico]

## CONSISTENZA (da rilievo diretto)

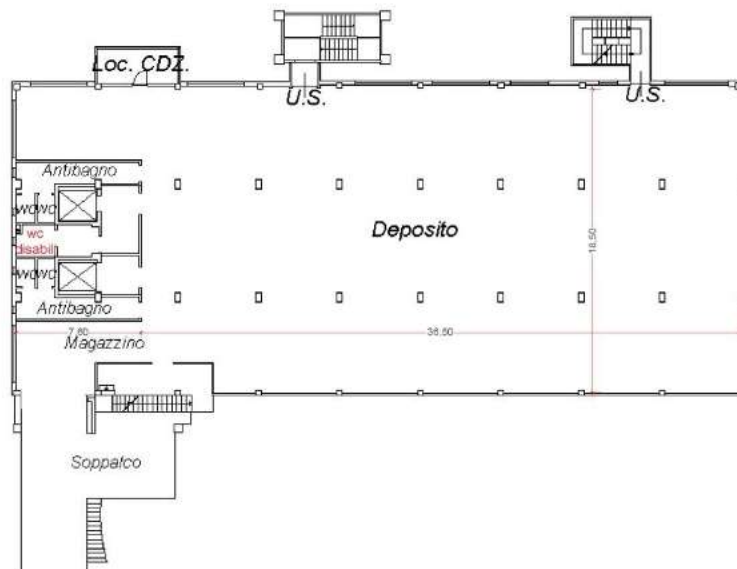
---



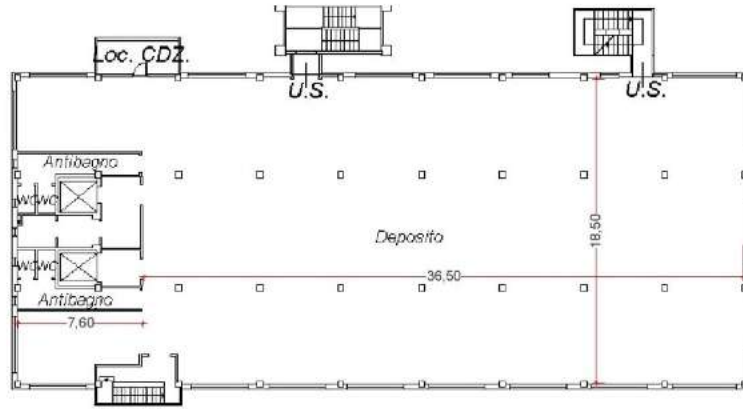
Piano Terra



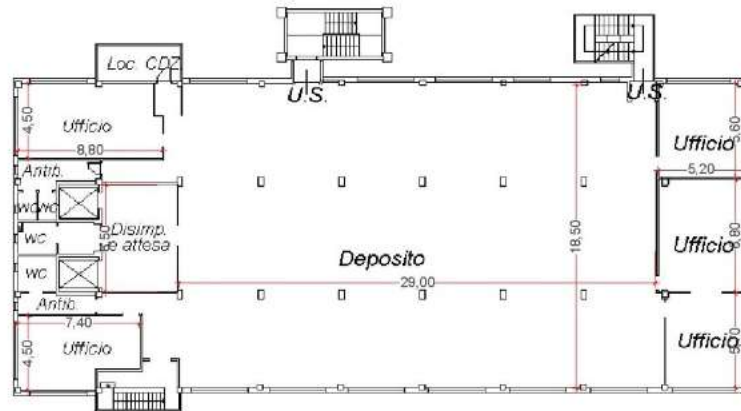
Piano Primo



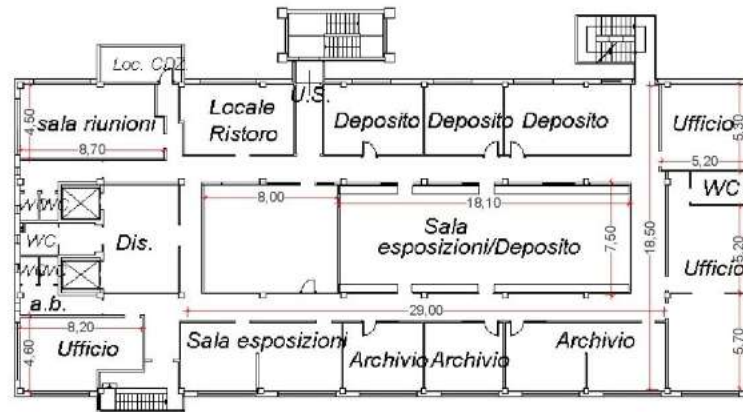
Piano Secondo



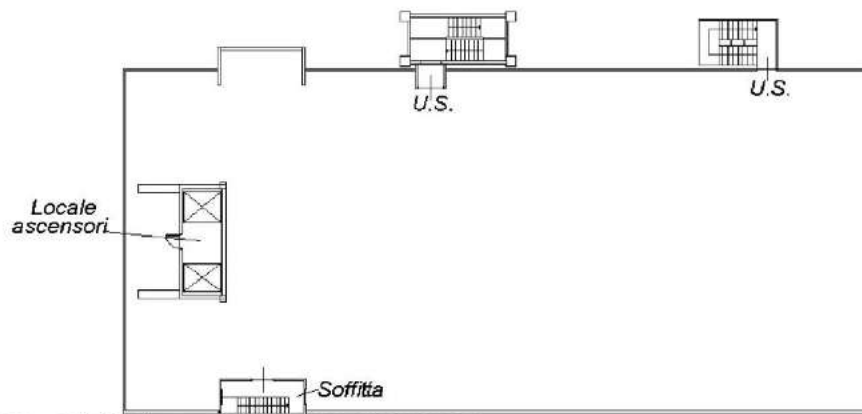
Piano Terzo



Piano Quarto



Piano Quinto



CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI/VENDIBILI

Superficie commerciale Fallimento 446-2019-Lotto 1 Foglio 5 - Particella 1073 - sub 501	SUPERFICI [mq ]		
	SUPERFICIE LORDA	COEFF. POND.NE	SUPERFICIE PONDERATA
Piano terra e soppalco - SHOWROOM	620,73	1,00	620,73
Piano terra - COMMERCIALE E UFFICI COLLEGATI	1450,00	1,00	1450,00
Piano terra - ZONA SERVIZI	220,00	0,50	110,00
Piano primo - DEPOSITO	727,00	0,50	363,50
Piano primo -SERVIZI	81,00	0,50	40,50
Piano secondo - DEPOSITO	727,00	0,50	363,50
Piano secondo -SERVIZI	81,00	0,50	40,50
Piano terzo - DEPOSITO	560,00	0,50	280,00
Piano terzo -SERVIZI	81,00	0,50	40,50
Piano terzo - UFFICI	165,10	1,00	165,10
Piano quarto - DEPOSITO	82,00	0,50	41,00
Piano quarto -SERVIZI	81,00	0,50	40,50
Piano quarto - SALA ESPOSIZIONI E RIUNIONI	282,80	1,00	282,80
Piano quarto - DISIMPEGNI	146,00	1,00	146,00
Piano quarto -ARCHIVI	92,00	0,50	46,00
Piano quarto - UFFICI	118,00	1,00	118,00
<b>Superficie interna ponderata</b>			<b>4148,63</b>
Piano terra - PORTICO E PENSILINA	273,00	0,10	27,30
Piano terra - SCALE DI SICUREZZA	43,50	0,10	4,35
CORTE DI PERTINENZA	18990,00	0,01	189,90
Piano quinto - LASTRICO SOLARE	910,00	0,10	91,00
<b>Superficie scoperta o accessoria ponderata</b>			<b>312,55</b>
<i>Superficie interna</i>		a)	4148,63
<i>Superficie scoperta o accessoria</i>		b)	312,55
<b>Superficie lorda vendibile [ a) + b) ]</b>			<b>4461,18</b>

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono state determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 10 per cento (Criteri per il Gruppo T);

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

**Superficie lorda vendibile = 4461 mq (arrotondata)**

## DATI CATASTALI

---

### Storia catastale

La particella 1073 deriva dalla Particella 977 di originari 21.121 mq come nell'Estratto di mappa di sotto.



Nell'anno 2003 la Particella 977 viene soppressa divenendo ente urbano di pari consistenza pari a 21.121 mq ed assumendo identificativo di Particella 1073.

In data 24/09/2010 la Particella 1073 viene fusa con la Particella 1392 di 2.175 mq e così in totale per 23.296 mq.

La Particella 1392 deriva dal frazionamento della particella 29 che ha generato la Particella 1391.

In data 21/05/2018 la Particella 1073 viene frazionata generando la Particella 1630 di 1050 mq.

Ad oggi la Particella 1073 in catasto terreni risulta avere consistenza pari a 22.246 come sotto evidenziato

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie catastale			Reddito
							Ha	Are	ca	
MAR	5	1073			Ente urbano		2	22	46	

**Dati catastali allo stato attuale:**

Catasto Fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio (Codice: E 263) Provincia di ROMA

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
MAR	5	1073	501	1	D8				€ 87.338,00	T-1-2-3-4-5

**Indirizzo catastale:** VIA PALOMBARESE n. KM n. 19 piano: T-1-2-3-4-5;

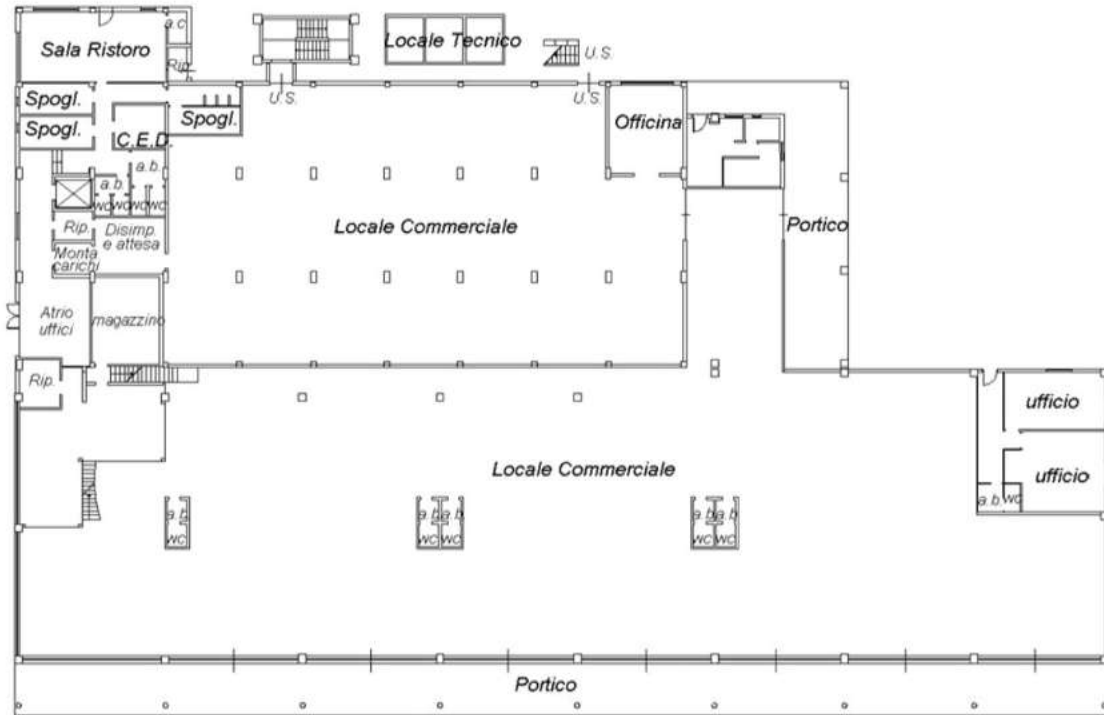
**Intestatari catastali:**

██████████ con sede in ROMA - - C.F.: ██████████ – Proprietà per 1/1

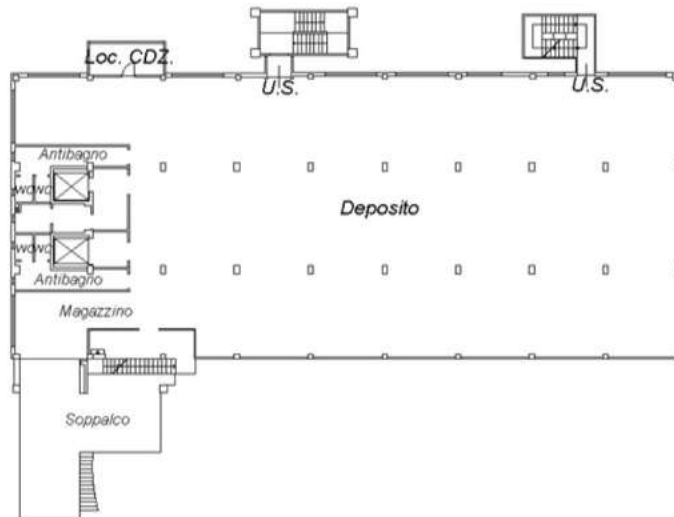
**Planimetria catastale di u.i.u.:**



Piano Terra



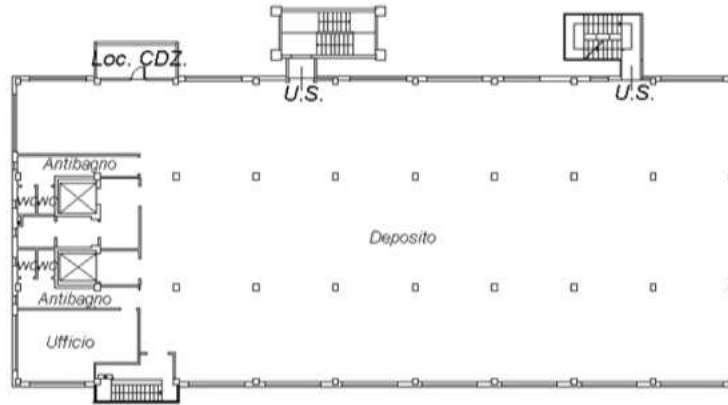
Piano Primo



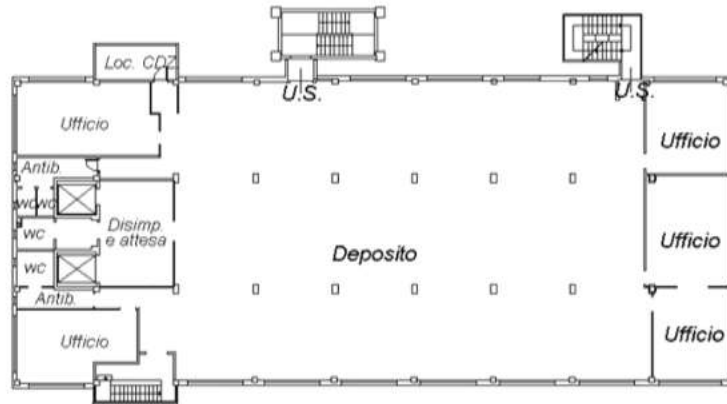
Oriente  
N



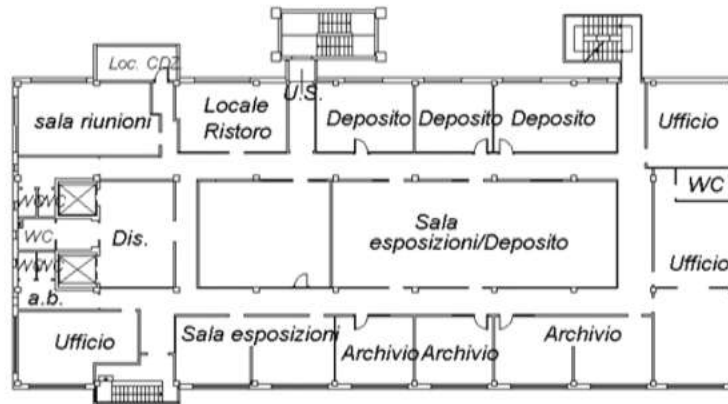
Piano Secondo



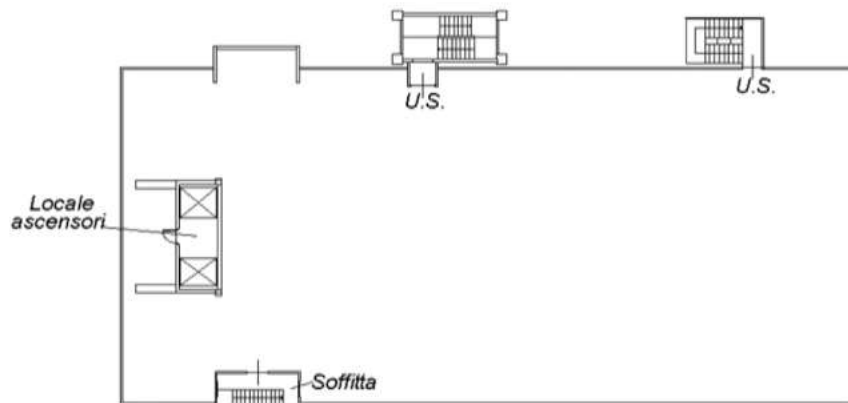
Piano Terzo



Piano Quarto



Piano Quinto



planimetria in atti



### **Corrispondenza catastale**

Le unità immobiliari risultano univocamente individuate in catasto con le precisazioni che seguono:

- una parte della corte esclusiva pari a circa 300 mq risulta in effetti recintata all'esterno del lotto ed in uso alla particella adiacente (particella 1102),
- a seguito del frazionamento della particella 1630, oggetto della vendita nel Lotto 2, non appare esservi stato il corretto aggiornamento della planimetria di uiv della particella 1073 che ha ridotto la consistenza della corte esclusiva. Appare invece correttamente aggiornato l'Estratto di mappa e le visure catastali.

E' consigliabile l'aggiornamento catastale della planimetria di uiv per una migliore individuazione catastale.

[ALLEGATO - **Catastali-Lotto 1**]

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non vi è condominio

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **VINCOLI URBANISTICI, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI,**

---

Ai sensi del PRG vigente, approvato con DGR n. 430 del 10/02/1976, l'immobile ricade in zona E1 agricola in parte interessato dalla fascia di rispetto della viabilità.

Il terreno è in parte interessato dalla fascia di rispetto del Metanodotto Roma-Rieti.

A seguito di istanza inoltrata agli Uffici preposti del Comune di Guidonia Montecelio veniva rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica, di sotto in stralcio e meglio in allegato, che ha attestato inesistenza di gravame da uso civico.

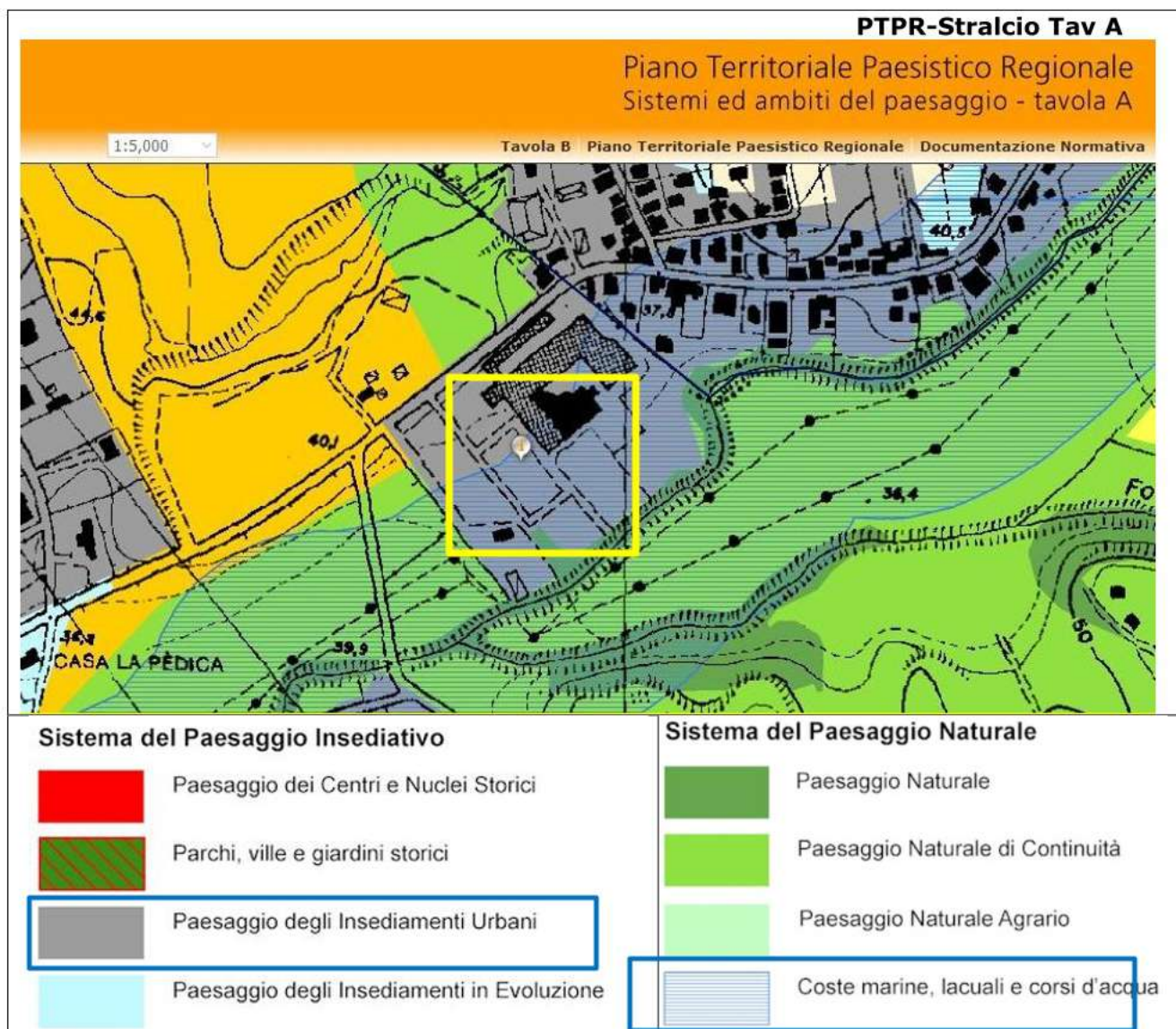
#### **Ulteriori regimi vincolistici**

○ **USI CIVICI:**

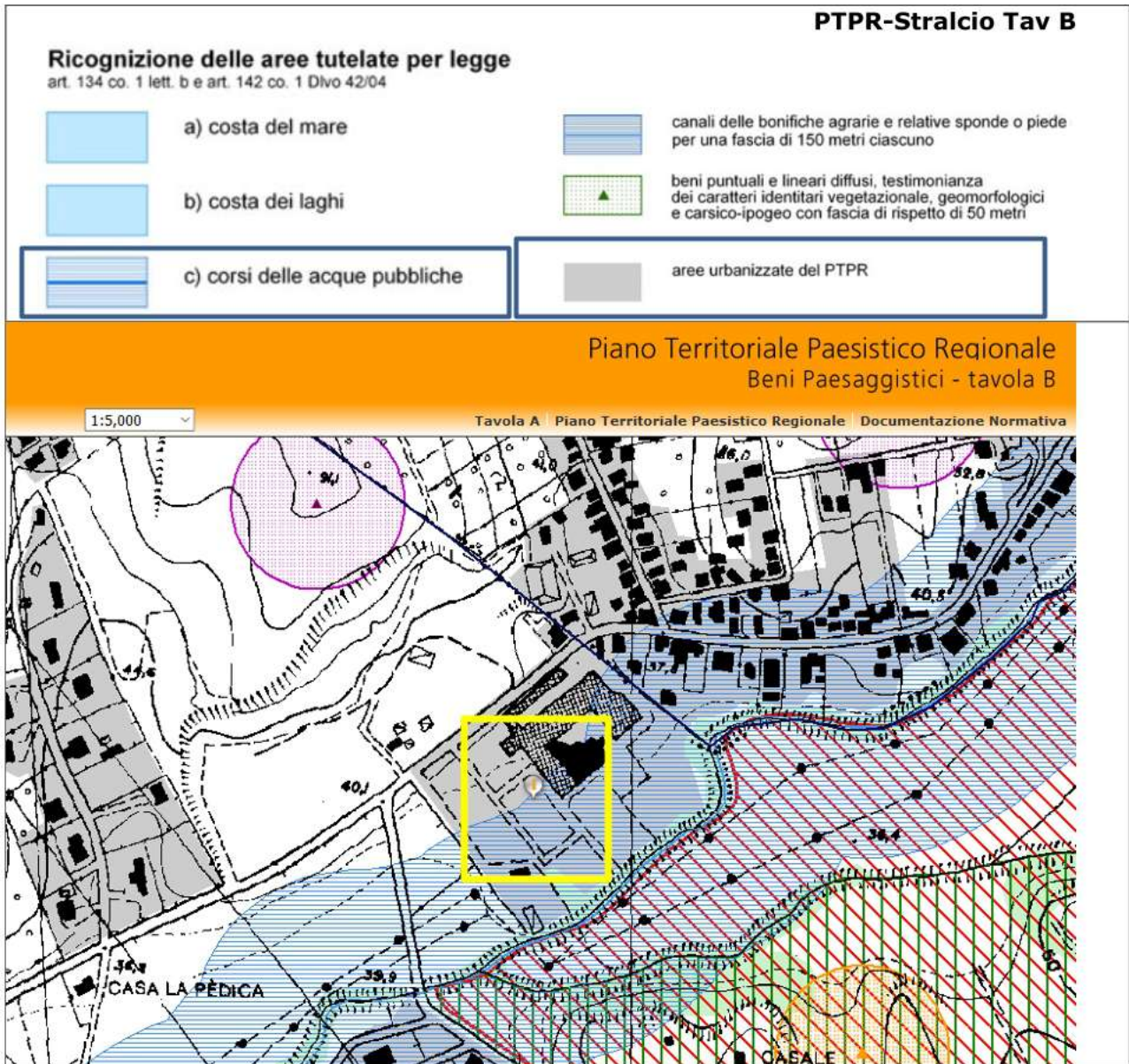
Con Decreto del Presidente Regione Lazio n. T00013 del 22-01-15 trasmesso con nota Regionale n. 50372 GR/04/19 del 30-01-15 acclarata al protocollo Comunale al n. 9969 del 05-02-15, ha dichiarato la chiusura delle operazioni demaniali per l'inesistenza di beni collettivi o diritti di uso civico e come da DCC di presa d'Atto n°33 del 29-11-17 il terreno del presente CDU non è gravato da uso civico.

I beni sono inquadrati dal **Piano Territoriale Paesaggistico Regionale**, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 23 e art. 8 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98:

- **nella Tav. A:** Sistemi ed ambiti del paesaggio- L'area è ricompresa all'interno delle aree del Paesaggio degli Insediamenti Urbani – non vi sono Vincoli dichiarativi; vigono Vincoli ricognitivi come nella tavola B che segue.



- **nella Tav. B:** Beni paesaggistici - L'area è ricompresa nelle Aree protette ai sensi dell'art. 35 delle NTA del PTPR di 'Protezione dei corsi delle acque pubbliche' per la presenza della 'Marrana di Prato Lungo, Marco Simone e delle Molette'



[ALLEGATO – Certificato destinazione urbanistica]

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo il piano terra e la corte di pertinenza dell'unità immobiliare sono risultati occupati ed utilizzati per esercizio dell'attività di vendita di pavimentazioni, rivestimenti e sanitari. Liberi gli altri piani

L'Istanza di accesso agli Atti inviata presso l'Agenzia delle Entrate per verifica esistenza di contratti di locazione non ha ricevuto riscontro. Altri contratti di locazione reperiti risultano scaduti.

[ALLEGATO – Istanza di accesso agli Atti Ag. Entrate per contratti di locazione]

## PROVENIENZA VENTENNALE DEL BENE

---

- L'immobile, fabbricato cielo terra con corte di pertinenza all'epoca individuato in catasto fabbricati del Comune di Guidonia Montecelio sezione Mar- al Foglio 5 Particella 1073 (privo di subalterno), è pervenuto alla società con sede in [REDACTED] in piena proprietà con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] Repertorio n.21325 del 01/10/2003- Raccolta n.9556 - TRASCRIZIONE del 03/10/2003 - Registro Particolare 29657 Registro Generale 44581 dalla Società [REDACTED] con sede in Roma, c. f. [REDACTED]
- Alla Società [REDACTED], sopra generalizzata, il terreno su cui è stato edificato quanto in oggetto era pervenuto in forza di atto di compravendita [REDACTED] di Roma in data 23 luglio 1979 repertorio 844 0, da la Società [REDACTED] con sede in Roma, trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Territorio di Roma 2 °in data 26 luglio 1979 ai nn. 14088 reg. part. e 17705 reg. gen. .
- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] del 28/09/2005 repertorio n.11258 raccolta n. 4.011, Trascritto a Roma 2 in data 05/10/2005 al Reg. gen. 65270 e Reg. Part. 38148, registrato presso l'Ufficio Entrate di Roma 5 in data 03/10/2005 al n. 12853 serie 1T, la [REDACTED] ha acquistato, dalla [REDACTED] con sede a Casale Monferrato (AL) c.f. [REDACTED] la adiacente Particella 1392 di 2.175 mq successivamente fusa con la Particella 1073.
- Alla [REDACTED] era pervenuto dalla [REDACTED] il terreno, in maggior consistenza alle particelle 29 e747 per complessivi 13.912 mq, con Atto di fusione a rogito Notaio [REDACTED] del 15/11/1991 repertorio 63.363 raccolta 9.209 registrato a Torino il 29/11/1991 al numero 40449, e successivo atto integrativo a rogito dello stesso Notaio in data 20/01/1992 repertorio 64.619/9.356 registrato a Roma il 03/02/1992 al numero 4607, Trascritto a Roma 2 in data 18/02/1992 al numero 8195 di formalità.
- Per completezza si evidenzia che in data 21/05/2018 la [REDACTED] ha proceduto al frazionamento della Particella 1073 generando la Particella 1630 di 1050 mq oggetto di vendita del Fallimento presente nel Lotto 2.

### Per quanto sopra i passaggi risultano essere:

- [REDACTED] - Proprietà 1/1
- [REDACTED] - Proprietà 1/1
- [REDACTED] Proprietà 1/1
- [REDACTED] Proprietà 1/1

[ALLEGATO -Atto di compravendita - **Provenienza**]

## FORMALITÀ - ISPEZIONI IPOTECARIE

Si è proceduto ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Roma 2 aggiornate al 10/11/2021, da cui sono risultate le seguenti formalità:

1	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/10/2003 - Registro Particolare 11000 Registro Generale 44580 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21324 del 01/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 4939 del 08/04/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/10/2003 - Registro Particolare 29657 Registro Generale 44581 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21325 del 01/10/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 03/11/2004 - Registro Particolare 15730 Registro Generale 62650 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8835/3151 del 22/10/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 10166 del 07/06/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) 2 - Annotazione n. 16258 del 02/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) 3 - Annotazione n. 16259 del 02/11/2007 (EROGAZIONE PARZIALE) 4 - Annotazione n. 2872 del 26/02/2008 (EROGAZIONE PARZIALE) 5 - Annotazione n. 11008 del 15/10/2009 (EROGAZIONE PARZIALE) 6 - Annotazione n. 6893 del 12/07/2011 (EROGAZIONE A SALDO)
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 18/06/2015 - Registro Particolare 3869 Registro Generale 24220 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 4250/9715 del 17/06/2015 IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 28/07/2017 - Registro Particolare 25242 Registro Generale 36481 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36955 del 05/07/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

[ALLEGATO - **Ispezioni ipotecarie-Lotto 1**]

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale si sono reperiti i titoli edilizi e gli elaborati grafici di seguito elencati:

- Concessione edilizia in Sanatoria n. 828 del 05/12/1995 rilasciata ai sensi della Legge n.47 del 28/02/1985
- Permesso di costruire n. 179 del 11/05/2004 per 'Ristrutturazione di porzione di un edificio ad uso industriale e commerciale'
- Certificato di Agibilità - N. d'Ordine registro: 17 del 10/02/2011 protocollato dall'Istante in data 19/01/2011 con n. 004795

Dalla lettura degli Atti sopra citati emerge l'esistenza di ulteriori titoli edilizi di cui però non è stato possibile verificare il contenuto in quanto non forniti dall'Ufficio tecnico competente, più precisamente si fa riferimento a:

- Concessione edilizia n.71 del 1954
- DIA - Denuncia inizio attività Prot. 18935 del 22/03/2005
- DIA - Denuncia inizio attività Prot. 46826 del 26/06/2006
- DIA - Denuncia inizio attività Prot. 62352 del 07/08/2007
- Dalla lettura dell'Atto di compravendita infine emerge come dichiarato dal dante causa:
- (...) Permesso di costruzione Protocollo n. 267 del 26/01/1955;
- Domanda di Sanatoria prot.8242 del 28/03/1986 e conseguente Concessione edilizia in sanatoria n. 828 del 05/12/1995

**[ALLEGATO - Titoli edilizi reperiti]**

Da quanto sopra e dal confronto dello stato rilevato si deduce che la cubatura assentita con il Permesso di costruire n. 179 del 11/05/2004 e dalla precedente Concessione edilizia in Sanatoria n. 828 del 05/12/1995 di cui sono stati forniti gli Elaborati sia sostanzialmente pari a quella odierna sebbene con spostamenti minimi di volumi da una zona all'altra del fabbricato; mentre, relativamente ai prospetti ed alla disposizione interna, nulla può dirsi in merito non essendo stato possibile verificare gli ultimi titoli edilizi legittimanti.

Dal confronto della planimetria catastale con quella frutto del rilievo allo stato attuale, in atti dal 15/05/2010 e presumibilmente conforme all'ultimo titolo edilizio, comunque non probatoria ai fini urbanistici, si evince l'assenza di un corpo di fabbrica posto sul fronte posteriore, una diversa distribuzione degli ambienti interni al piano terra per assenza di alcuni ambienti destinati a servizi nel locale show room, ed una suddivisione interna con pannelli in cartongesso utile per la separazione di locali a deposito a rustico con il locale vendita, nonché una diversa suddivisione degli spazi interni nella porzione adibita a deposito. Una minimale difformità al piano secondo per l'assenza di un setto divisorio nella zona ad ufficio.

Tale diversa distribuzione degli ambienti interni, eventualmente difformi da quanto rappresentato nell'allegato grafico ai Titoli edilizi rilasciati DIA 2005/2006/2007, sarebbero regolarizzabili con una pratica edilizia di CILA a sanatoria che è soggetta al pagamento di un contributo unificato pari a 256,00 € per diritti di istruttoria e 1000,00 € di sanzione amministrativa oltre a competenze tecniche stimate in 1000,00€. E' inoltre necessario, ove le difformità fossero esclusivamente quelle suelencate, un nuovo accatastamento a fine lavori per rappresentare la planimetria allo stato attuale; il costo stimato per il nuovo accatastamento sarebbe pari a circa 500,00 €.

Cautelativamente si procederà ad una detrazione dal valore dell'immobile per tenere in conto le eventuali irregolarità edilizie.

## STIMA

---

**Lotto 1-** Intero fabbricato ad uso commerciale disposto su 5 livelli con ampia corte di pertinenza situato nel comune di Guidonia Montecelio (RM), frazione Marco Simone, via Palombarese, Km 18,900 individuato nel Catasto fabbricati del Comune di GUIDONIA MONTECELIO (Cod. E263) - Provincia di ROMA sezione MAR - Foglio 5 – Particella 1073 - Sub 501- categoria D/8.

Alla determinazione del più probabile valore delle unità immobiliari si è pervenuti attraverso la media matematica dei valori ottenuti attraverso due distinti ed autonomi criteri di stima:

- Metodo comparativo diretto ponderato per punti di merito
- Metodo della capitalizzazione del reddito

### **METODO COMPARATIVO DIRETTO**

Tale procedimento estimativo è basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona per i quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita; il prezzo medio così ottenuto viene poi confrontato con il valore desunto dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e con i valori correnti di mercato desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma che sotto sono riportati. Da questo confronto si ottiene il valore unitario più congruo per gli immobili in oggetto che viene applicato alla superficie commerciale per ottenere il valore di mercato.

### **METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Tale procedimento si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima e pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione".

Una volta individuato il valore di locazione medio fornito per questa zona dalla banca dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) presso l'Agenzia del Territorio e dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ed infine per confronto diretto dei valori di mercato, si procede moltiplicando lo stesso per la superficie lorda dell'immobile ricavando il canone mensile che verrà poi calcolato per l'intero anno e moltiplicato per le spese patronali. Al risultato sarà poi applicato il saggio di capitalizzazione.

## **Quotazioni immobiliari**

- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma (periodo di rilevazione Gennaio – Giugno 2020) -  
Settore Nord est Guidonia Montecelio – C47

Locali commerciali ,artigianali, terziari di

I fascia- Compravendita =1.300 €/mq - Locazione 6,50 €/mq mese,

II fascia- Compravendita = 1.150 €/mq - Locazione 4,50 €/mq mese;

- Valori OMI 1° semestre 2021 - Fascia/zona: Suburbana/MARCO SIMONE-TORLUPARA-SETTEVILLE-  
ALBUCCIONE Codice zona: E6

Negozi - Valore di mercato= 1.350 -1.950 €/mq- Valori locazione 8,0 – 11,8 €/mq mese.

[ALLEGATO - **Quotazioni immobiliari**]

### **METODO COMPARATIVO DIRETTO**

Considerata la buona qualità edilizia dell'immobile la posizione in zona a sviluppo commerciale in prossimità di centri urbani, la buona accessibilità come valori positivi, ma vista la estesa superficie commerciale, tale da minimizzare il vantaggio economico, e la posizione arretrata dal fronte stradale come elementi di deprezzamento si è ritenuto congruo applicare il valore di 1.350,00 €/mq per la compravendita attenendosi alla fascia dei valori medi di mercato ( dove per gli immobili destinati a deposito, per i quali il coefficiente di ponderazione è pari a 0,50, risulta congruo applicare un valore di 675€/mq ).

Per cui applicando il valore unitario di 1.350,00 €/mq alla superficie lorda vendibile pari a mq 4461 calcolata come sopra si avrà il valore ordinario di:

$$\text{Valore ordinario } V_o = 1.350,00 \text{ €/mq} \times 4.461 \text{ mq} = \text{€ } 6.022.350,00$$

### **METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Si è preso come valore di riferimento **€ 5,50 €/mq mese** per i motivi su esposti quindi si procede come segue:

➤ SL= Superficie Lorda (commerciale) immobile = 4461 mq

➤ i = tasso di capitalizzazione (saggio di fruttuosità del capitale immobilizzato).

Da un'indagine svolta si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione di circa il 3,0% ;

➤ Bf = beneficio fondiario dell'immobile;

Si ha: Canone mensile anticipato CM = SL\* valore unitario = 4461 mq \* 5,50 €/mq = € 24.535,50

Spese padronali ( stimate pari al 35 % ) e riguardanti:

– quota reintegrazione, manutenzione e assicurazione (8%);



- quota affitto e inesigibilità canone (3%);
- amministrazione e sorveglianza (4%);
- imposte (20%)

$$B_f = \text{beneficio fondiario dell'immobile} = 12 * €24.535,50 * (1-0.35) = € 191.376,90$$

$$\text{Valore ordinario } V_{ocr} = € 191.376,90 / 0,03 = \mathbf{€6.379.230,00}$$
 (arrotondato)

Con l'applicazione della media matematica tra i valori determinati come sopra si perviene al più probabile valore dell'unità immobiliare:

$$V = (a+b)/2 = (€ 6.022.350,00 + € 6.379.230,00)/2 = \mathbf{€ 6.200.790,00}$$

### **RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Stante l'impossibilità di accedere a tutti i titoli edilizi non si valuteranno i costi di regolarizzazione ma si procederà ad una riduzione del valore di mercato del bene come sopra determinato quale riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi nonché per oneri non espressamente considerati. In tal senso si evidenzia la presenza di possibili difformità edilizie ad oggi non verificabili, data l'impossibilità di accedere agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

$$\text{Riduzione del valore di mercato} = 10\% (€ 6.200.790,00) = € 620.079,00$$

$$\mathbf{Vm ridotto} = € 6.200.790,00 - € 620.079,00 = 5.580.700,00 €$$
 (arrotondato)

**Valore finale Lotto 1: 5.580.700,00 €**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Palestrina, lì 20/11/2021

L'Esperto incaricato  
Ing. Ceci Giampiero

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Allegato - Catastali
- ✓ Allegato - Fotografico
- ✓ Allegato -Atto Provenienza
- ✓ Allegato -Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 10/11/2021)
- ✓ Allegato - Titoli edilizi reperiti
- ✓ Allegato - Certificato destinazione urbanistica con attestazione Usi civici
- ✓ Allegato - Accesso agli Atti Ufficio Registro- Locazione
- ✓ Allegato -Quotazioni immobiliari











