

**TRIBUNALE CIVILE DI TIVOLI
SEZIONE FALLIMENTARE**

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fallimento:

n.40/2017 del 20/10/2017

Giudice Delegato:

Dott.ssa Caterina LIBERATI

Curatore:

Dott.ssa Tiziana SALVATORI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** **

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Stima dell'immobile sito nel Comune di Guidonia Montecelio (RM)

Località Poggio Fiorito, Via Montenero, civico n.72, piano terra

NCEU: foglio 4, particella 672, subalterni 9 e 544

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** **

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto Estimatore:

Dott. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana n.78 – 00161 Roma

Tel. 06-97997017

Cell. 338-4175685

E-mail - f.rubeo@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Premessa	2
2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze.....	3
3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	6
4. Provenienze ventennali e titolarità.....	8
5. Stato di occupazione del bene.....	10
6. Gravami e servitù.....	11
7. Normativa urbanistica	13
8. Titoli e regolarità edilizia	14
9. Certificazioni di conformità	15
10. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità.....	16
11. Eventuali spese residue	17
12. Criteri estimativi adottati	18
13. Stima degli immobili	27
14. Attività del Consulente	28

Allegati alla Relazione



1. Premessa

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16294 e con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato in data 11/01/2018 dal Tribunale di Tivoli, su istanza del Curatore del Fallimento n.40/2017, la Dott.ssa Avv. Tiziana Salvatori, di predisporre la stima degli immobili di proprietà della Società

In particolare, il sottoscritto è stato incaricato di predisporre la stima dell'immobile oggetto della presente Relazione, identificato dai seguenti dati:

- **Dati toponomastici:** bene sito in via Montenero n.72, piano terra;
- **Dati catastali:** NCEU del Comune di Guidonia Montecelio al foglio 4, particella 672, subalterni 9 e 544.

Al momento del conferimento dell'incarico, il bene risultava occupato e non accessibile. A seguito di consultazione con la Curatela si è ritenuto di procedere, comunque, alla stima al fine di ottemperare ai tempi fissati dal Tribunale. Pertanto, il sottoscritto ha proceduto ad una stima "su carta", non potendo effettuare le necessarie considerazioni in merito allo stato dei luoghi.

Successivamente, il sottoscritto è stato contattato dalla Curatela, la quale informava che il bene era stato reso finalmente accessibile. Pertanto, ci si è recati nuovamente presso l'immobile di via Montenero n.72, in data 28/06/2018, per effettuare il necessario sopralluogo sull'immobile in oggetto. L'esito di detto sopralluogo è stato: il rilievo interno del bene, l'acquisizione della documentazione fotografica – nuovi elementi si riportano allegati alla presente - e la constatazione dello stato di manutenzione del bene stesso. Si è proceduto, quindi, ad una verifica della stima precedentemente elaborata, i cui esiti si riportano qui di seguito.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1 Nomina del CTU su Istanza del Curatore Fallimentare

2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della stima appartiene ad un insieme di Unità Immobiliari facenti parte di un complesso più ampio, che si trova nella zona industriale del comune di Guidonia Montecelio, in località Poggio Fiorito, via Montenero.

La suddetta zona industriale si colloca a ridosso della via Nomentana (SP22a), in uscita dalla città di Roma, a circa 4 km dal Grande Raccordo Anulare.

Via Montenero si configura come una strada a carattere fortemente terziario-industriale, infatti, su entrambi i lati si affacciano edifici e capannoni che ospitano, al loro interno, attività di vario genere: aziende del settore energetico, automobilistico ed edilizio, uffici, magazzini e una palestra/pista da ballo.

La strada effettua un ferro di cavallo attorno ad una serie di isolati, tra i quali quello in oggetto, e l'edificio in cui insiste l'U.I. in questione ha diversi accessi posti sui due fronti strada sia carrabili che pedonali dai civici 28 e 72, sia sul fronte principale che dal retro.

L'edificio di recente costruzione è a pianta rettangolare e si presenta come un manufatto prefabbricato con struttura in cemento armato e solai di tipo alveolari estrusi Spiroll. Esso è costituito da tre livelli: piano interrato, al quale si accede dal solo civico n.24, piano terra e piano primo.

La copertura è piana e destinata al posizionamento di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizio dei locali.

I pannelli prefabbricati che costituiscono le facciate dell'edificio sono rifiniti esternamente di graniglia fina color Rosso Verona per il 60% e per il 40% Bianco Carrara; la sommità dell'edificio è caratterizzata da una cornice, anch'essa prefabbricata, di colore bianco.

Il manufatto nel complesso misura 33,60 metri di larghezza (fronte su via Montenero) per 56,00 metri di profondità e un'altezza fuori terra complessiva di 15,55 metri.

I prospetti sono inoltre caratterizzati da finestre a nastro con apertura basculante.

Internamente, sia al piano terra che al piano primo, l'edificio è suddiviso in sei porzioni pressoché identiche a pianta rettangolare; il cespite in oggetto occupa l'unità d'angolo posta al piano terra (sub. 9), che si colloca sul lato sud-est del fabbricato, di fronte alla quale si sviluppa un'ulteriore superficie (sub. 544), di forma rettangolare, destinata a parcheggio. L'accesso alla porzione immobiliare in oggetto avviene al civico n.72 di via Montenero.

Il piazzale privato si presenta asfaltato, destinato a parcheggio (sub. 544) e possiede una forma rettangolare per una estensione di circa mq. 120 (larghezza m. 12,75 x m. 9,40 di profondità), cui si accede tramite un cancello carrabile metallico ad apertura manuale, piuttosto mal ridotto ed arrugginito.

L'ingresso all'edificio avviene attraverso un varco molto grande. All'interno il locale si presenta suddiviso in due ambiti: un primo, più prossimo all'ingresso, che si configura come un grande spazio di forma rettangolare di circa 170 mq, molto alto (altezza ca m. 6), sul quale si aprono due vani destinati a ripostiglio/deposito; un secondo ambito, suddiviso al suo interno da tramezzature trasparenti, che definisce la zona degli uffici e dei servizi igienici.

Lungo tutto il perimetro dal grande vano rettangolare si aprono delle finestre a nastro che danno luce a tutto l'ambiente. Mentre, per quanto concerne la zona uffici, che è stata controsoffittata ad una altezza di m. 2,80, la luce naturale delle finestre a nastro, oggi non visibili a causa della chiusura orizzontale realizzata, penetra mediante degli inserti modulari dello stesso controsoffitto.

Le tramezzature trasparenti che sono state utilizzate per ricavare gli spazi di lavoro si presentano in ottimo stato. Tali ripartizioni definiscono n.4 stanze-ufficio di circa 16 mq l'una, un locale destinato alle fotocopiatrici e stampanti e un distributivo.

Inoltre, a lato degli uffici trova posto una piccola zona relax (di circa 8 mq) antistante i servizi igienici, che sono risultati in ottimo stato manutentivo perché ristrutturati di recente.

Anche dal punto di vista impiantistico l'immobile è risultato in ottimo stato; sono presenti: l'impianto elettrico, illuminazione, video-sorveglianza e allarme.

È, infine, presente, un piccolo soppalco che non è stato possibile ispezionare. Tale locale è situato al di sopra di uno dei due ripostigli sopra descritti.

Le consistenze del bene sono state ottenute a seguito del rilievo eseguito e sono, arrotondate le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Piano Terra			
Sub.544	Parcheggio	-	120 mq
Sub.9	Laboratorio	304,55 mq	-
Totale immobile	-	304,55 mq	120 mq

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 2 Fotografie aeree di inquadramento
- Allegato 3 Rilievo dello stato di fatto dei luoghi
- Allegato 4 Documentazione fotografica

3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 19/01/2018, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Guidonia Montecelio come di seguito:

Sezione urbana MAR, foglio 4, particella 672, subalterno 9

Zona censuaria: 1
Microzona: non riportata
Categoria: D/7
Classe: non riportata
Consistenza: non riportata
Superficie catastale: non riportata
Rendita: Euro 2.486,00
Indirizzo: via Montenero n.28, piano terra

Sezione urbana MAR, foglio 4, particella 672, subalterno 544

Zona censuaria: 1
Microzona: non riportata
Categoria: C/6
Classe: 1
Consistenza: 137 mq
Superficie catastale: 137 mq
Rendita: Euro 205,19
Indirizzo: via Montenero n.28, piano terra

L'intestazione catastale di entrambi i subalterni è risultata la seguente:

proprietà per 1/1

La planimetria catastale è risultata difforme rispetto allo stato dei luoghi, in quanto:

- non si riscontrano le tramezzature realizzate per ricavare gli uffici;
- i vani destinati a servizi igienici sono nella medesima posizione ma con ripartizioni interne e dimensioni differenti;
- i due vani destinati a ripostiglio figurano meno ampi della realtà;
- non è rappresentato il soppalco di cui sopra.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 5 Estratto di mappa catastale
- Allegato 6 Planimetria catastale
- Allegato 7 Visura catastale storica

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. Provenienze ventennali e titolarità

Dall'esame degli atti di provenienza della visura ipocatastale, eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 18/01/2018, per l'immobile in oggetto è risultato quanto di seguito riportato:

1. **ISCRIZIONE del 05/06/2009** – Registro Particolare 10437, Registro Generale 34129; Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (sono presenti n.4 documenti successivi correlati);
2. **TRASCRIZIONE del 08/04/2010** – Registro Particolare 12645, Registro Generale 21670; Atto tra vivi COMPRAVENDITA;
3. **ISCRIZIONE del 08/04/2010** – Registro Particolare 4762, Registro Generale 21671; IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo;
4. **TRASCRIZIONE del 16/07/2010** – Registro Particolare 25406, Registro Generale 44355; Atto tra vivi REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

Si evidenzia che esiste la continuità ventennale nelle trascrizioni.

Pertanto, l'immobile è stato acquistato dalla . in data 29 marzo 2010 con Atto di compravendita (Rep. 1886/1276) registrato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari Roma 2 in data 08/04/2010.

Dall'esame di tale atto, si evince che *“la società acquirente [la dr] prende atto e accetta che la società venditrice si è riservata in piena ed esclusiva proprietà, con facoltà di libera alienazione ed utilizzazione, il lastrico solare di copertura dell'edificio. Nell'esercizio di tale ultima facoltà, la società venditrice concede alla società acquirente il diritto di uso gratuito di una porzione del suddetto lastrico (esattamente corrispondente alla proiezione verticale del locale in contratto) della superficie di circa metri quadrati 100 (cento) al solo ed esclusivo scopo di installare pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica a servizio del locale stesso”* (Art. 2).

Pertanto, l'immobile risulta gravato da una servitù attiva che, tuttavia, non è mai stata formalmente registrata presso la Conservatoria.

Inoltre, da una lettura del Regolamento di Condominio, registrato in Conservatoria con trascrizione del 16 luglio 2010, si conferma che il lastrico solare è restato di proprietà esclusiva della parte venditrice (la società costruttrice .) ma non viene citato, invece, in quanto stipulato nel contratto di vendita riguardo la servitù. Infatti, l'Art. 3 riguardante le Proprietà esclusive afferma che:

“È escluso dalla proprietà comune il lastrico solare che resta di proprietà della società costruttrice. La società costruttrice si riserva di apportare modifiche agli spazi comuni del fabbricato e di venderli singolarmente fino a che non sarà venduta l'ultima unità immobiliare.”

Contestualmente alla stipula del Contratto di Compravendita è stato firmato anche un Contratto per l'erogazione di un Mutuo Fondiario (Rep. 1887/1277) tra la Sca di Credito Cooperativo di Roma per un importo complessivo di € 360.000,00 (euro trecentosessantamila/00). Dalla visione della documentazione pervenuta al sottoscritto deve ancora estinguere tale debito per un ammontare complessivo di € 117.907,47 (euro centodiciassettemila novecentosette/47).

Infine, in data 1 giugno 2010 è stato stipulato un Contratto di locazione commerciale tra la società ontratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Tivoli in data 23 giugno 2010 mediante versamento di imposta di registro di € 288,00 (euro duecentoottantotto/00). L'oggetto del contratto risulterebbe il solo sub. 9, nonostante questi sia necessariamente legato anche al sub. 544. Inoltre, si legge nel documento che la società locataria concede una porzione del capannone industriale *“limitatamente alla superficie di circa mq. 220, lasciando alla società locatrice l'uso di circa mq 46 oltre che l'uso dei servizi [...] detto immobile risulta censito al foglio 4, particella 672, sub. 9”*.

Il contratto stipulato ha durata 6 anni, a partire dal giorno di stipula, pertanto, lo stesso è scaduto in data 1 giugno 2016.

Il canone annuo di locazione è stato pattuito in € 28.800 (euro ventottomila ottocento/00), da versare in n.12 rate mensile di € 2.400 (euro duemilaquattrocento/00) ciascuna, con scadenza il giorno 10 di ogni mese.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 8 Ispezioni ipotecarie di dettaglio riferite all'ultimo ventennio
- Allegato 9 Atto di Compravendita del 29/03/2010, Contratto di Mutuo e Nuovo Piano di Ammortamento
- Allegato 10 Contratto di Locazione commerciale del 01/06/2010

5. Stato di occupazione del bene

Per quanto precedentemente esposto, e anche considerato l'attuale stato, il bene è da considerarsi, a tutti gli effetti, libero, nonostante vi siano solamente alcuni elementi di arredo da rimuovere.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Gravami e servitù

Si ribadisce quanto precedentemente esposto riguardo l'esistenza di una Servitù Attiva richiamata nell'atto di compravendita: tale diritto reale di godimento di cosa altrui riguarda la possibilità di usufruire di una superficie di circa mq. 100 sul piano di copertura per l'installazione di pannelli fotovoltaici. Servitù che non è stata trascritta in Conservatoria.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, dalla visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sul bene sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE del 05/06/2009** – Registro Particolare 10437, Registro Generale 34129; Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo; documenti correlati successivi:
 - Annotazione n.12980 del 01/12/2009 (Restrizione di beni)
 - Annotazione n.2407 del 24/02/2010 (Restrizione di beni)
 - Annotazione n.3731 del 26/03/2010 (Restrizione di beni)
 - Comunicazione n.2737 del 26/03/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/03/2010; cancellazione totale eseguita in data 26/04/2010.
2. **ISCRIZIONE del 08/04/2010** – Registro Particolare 4762, Registro Generale 21671; IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Si ricorda quanto esplicitato al precedente paragrafo 4 relativamente al debito residuo derivante da Mutuo acceso contestualmente all'Atto di Compravendita del 29/03/2010.

Inoltre, dalla visione dei documenti contabili si è riscontrato che la società proprietaria degli immobili ha un debito nei confronti del *Condominio di via Montenero 24-26-28*; tale passivo è costituito da:

- Il mancato versamento delle rate relative alla Gestione condominiale 2017 per un importo complessivo di € 640,00

- Il mancato versamento delle rate relative alla Gestione Lavori Urgenti 14/04 – 14/05 anno 2017 per un importo complessivo di € 491,23

Quindi, ad oggi il **debito complessivo** della proprietà nei confronti del Condominio ammonta ad € **1.131,23** (euro millecentotrentuno/23).

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 11 Posizione contabile nei confronti del *Condominio di via Montenero 24-26-28*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. Normativa urbanistica

Il Comune di Guidonia Montecelio è dotato di Piano Regolatore Generale, deliberato con approvazione consiliare n.272 del 20/12/1971, approvato dalla Regione con Delibera n.430 del 10/02/1976, pubblicato sul BUR della Regione Lazio al n.11 del 20/04/1976, e integrato in data 01/08/2012.

L'area in oggetto ricade all'interno di una porzione di territorio comunale che è stata oggetto di Variante urbanistica, in particolare, la **Variante 5A di Poggio Fiorito**, adottata ai sensi della L.R. n.28 del 1980 con D.C.C. n.122 del 25/03/1985 e approvata dalla Regione con Deliberazione n.6697 del 01/08/1991. Tale Variante riguarda principalmente il *Recupero dei Nuclei Edilizi sorti spontaneamente*.

Le Norme Tecniche di Attuazione stabiliscono all'art.3 la suddivisione del territorio in zone omogenee; in particolare, l'area in oggetto ricade nella zona D, tra le *aree destinate ad insediamenti produttivi*.

Le NTA, circa la sottozona D2, cui fa parte l'area di Poggio Fiorito, affermano all'art.10 comma 3:

“Tale sottozona è destinata a stabilimenti ed impianti per piccole industrie o artigianali. Qualsiasi costruzione è subordinata all'approvazione di Piani Particolareggiati e di piani di Lottizzazione Convenzionati con il Comune da redigere in conformità a quanto disposto per le zone D dal DM 2 aprile 1968 e nei quali dovranno essere indicate le aree destinate a ciascun tipo di impianto. In questa sottozona sono vietate le case di abitazione, eccetto quelle per il personale di custodia nonché quelle destinate agli artigiani della zona stessa purché localizzate in modo da restare direttamente connesse agli spazi riservati alle rispettive attività. Gli edifici industriali potranno sorgere su lotti non inferiori a mq 3.000, secondo le caratteristiche di P.P.. Ogni edificio deve sorgere isolato ed avere distacchi dai confini pari almeno all'altezza dell'edificio principale comunque in nessun caso inferiore a mt. 6. Le recinzioni devono essere arretrate

in corrispondenza degli ingressi carrabili di una misura almeno pari alla larghezza dell'ingresso.”

Pertanto, l'attuale destinazione catastale (cat. D/7) non entra in contrasto con quanto prescritto dall'art.10 delle NTA.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 12 Estratto NTA della Variante al PRG vigente
- Allegato 13 Estratto Elaborato Grafico della Variante al PRG vigente

8. Titoli e regolarità edilizia

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali di Guidonia Montecelio, è risultato che l'edificio è stato demolito e ricostruito. Il precedente fabbricato è stato realizzato abusivamente e condonato con richiesta prot. 22137 del 29/09/1986 e successivo rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria n.524 in data 19/12/2005. L'immobile attuale è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n.359 rilasciato dal Sindaco in data 13/06/2007 alla società er il *“Progetto per la realizzazione della demolizione e ricostruzione di un capannone industriale e artigianale”* e successiva Denuncia di Inizio Attività (DIA) prot. 13719 del 17/02/2009 come Variante al Permesso di Costruzione per *Variazione delle tramezzature interne* rispetto al progetto depositato. Successivamente, è stata presentata un'ulteriore DIA per *Variazione di tramezzature interne* in data 29/07/2009 prot. 58434, sempre a nome della società .

La planimetria catastale è coerente con l'elaborato grafico allegato a questa ultima pratica edilizia. Pertanto, si riscontrano le stesse difformità elencate precedentemente al paragrafo 3, ovvero:

- non si riscontrano le tramezzature realizzate per ricavare gli uffici;
- i vani destinati a servizi igienici sono nella medesima posizione ma con ripartizioni interne e dimensioni differenti;
- i due vani destinati a ripostiglio figurano meno ampi della realtà;



- non è rappresentato il sopralco di cui sopra.

Da quanto è possibile constatare non si è rinvenuto un successivo atto a sanatoria delle difformità riscontrate.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 14 Condono Edilizio n.22137 del 29/09/1986
- Allegato 15 Estratto Permesso di Costruire n.359 del 13/06/2007 e DIA per variante in corso d'opera prot.13719 del 17/02/2009
- Allegato 16 Estratto DIA per variazione tramezzature interne prot.58434 del 29/07/2009

9. Certificazioni di conformità

È stato reperito il Certificato di Agibilità del fabbricato, protocollato al n.29179 in data 14/04/2009.

L'edificio è dotato del *Manuale d'Uso e Manutenzione* nel quale sono descritti:

- destinazione d'uso del fabbricato
- prestazioni statiche e Trasmissione Termica
- manutenzione da effettuare e con quale cadenza temporale
- elaborati grafici (pianta delle colonne e dei solai, prospetti e pannelli prefabbricati, cornici e percorsi pedonali)

Infine, è stato possibile reperire la *Dichiarazione di Conformità dell'Impianto elettrico dell'intero manufatto* e il *Certificato di Collaudo delle strutture in cemento armato*, mentre non esiste alcun Attestato di Qualificazione Energetica.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 17 Manuale d'Uso e Manutenzione del Fabbricato
- Allegato 18 Certificato di Agibilità del Fabbricato prot.29179 del 14/04/2009





10. Riepilogo delle difformità rilevate e loro sanabilità

Visto quanto sopra si riepilogano le difformità e i disallineamenti rilevati dal confronto degli atti disponibili e lo stato dei luoghi.

DIFFORMITÀ CATASTALI
Diversa distribuzione interna
Indirizzo errato, in particolare il numero civico corretto è il 72 anziché il 28
DIFFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIE
Diversa distribuzione interna fra progetto e stato attuale
ABITABILITÀ E CERTIFICAZIONI
Manca l'Attestato di Qualificazione Energetica
Mancano parte delle certificazioni richieste dalla normativa vigente

Per quanto riguarda la sanabilità delle suddette difformità sarà opportuno presentare una CILA in sanatoria per i lavori di manutenzione straordinaria, presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Guidonia Montecelio, e successivo ri-accatastamento dell'unità immobiliare.

Infine, per quanto concerne le certificazioni impiantistiche, esse dovranno essere rilasciate a seguito di eventuali interventi di rifacimento e/o di verifica degli impianti per l'attestazione di conformità da parte di un tecnico abilitato.





11.Eventuali spese residue

Le problematiche individuate al precedente paragrafo hanno, per la loro regolarizzazione, un costo derivante dalla somma fra le spese per la pratica di regolarizzazione e quelle per la realizzazione vera e propria degli interventi di adeguamento.

Questi ultimi costi, tuttavia, sono da ricomprendersi in quelli relativi agli interventi che dovranno essere affrontati dalla nuova proprietà per adeguare l'immobile alle proprie esigenze spaziali e/o funzionali.

In questa sede, invece, si determineranno poi i costi per l'eventuale regolarizzazione, che si distinguono tra spese tecniche e costi amministrativi, in particolare:

- CILA in sanatoria, ai sensi dell'art.6bis del DPR n.380 del 2011 e ss.mm.ii

Costo dell'istruttoria pari a € 251,24

Sanzione per comunicazione tardiva pari a € 1.000,00

- Variazione catastale per unità immobiliari appartenenti alle categorie a destinazione speciale (gruppi E e D)

Diritti catastali € 100,00

- Parcella Tecnico per presentazione delle pratiche di cui sopra € 1.000,00

Totale Costi di Regolarizzazione arrotondati € 2.500,00





12. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. Metodo Sintetico Diretto.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

Epoca di riferimento:

La presente stima è stata redatta a seguito dei sopralluoghi e dei rilievi avvenuti presso l'unità immobiliare nelle date 26/01/2018, 05/02/2018 e 28/06/2018.



Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Parametro di virtualizzazione (%)	Superficie virtualizzata (mq)
Piano Terra			
Sub.544	120 mq	50%	60 mq
Sub.9	304,55 mq	100%	304,55
Totale immobile	425,55 mq	-	364,55 mq

Pertanto, la superficie ragguagliata è pari a: **Sb = 365 mq**

Mercato omogeneo di riferimento:

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Guidonia Montecelio nella zona suburbana di Poggio Fiorito – Setteville – Fonte Nuova, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Inoltre, si è proceduto ad analizzare il mercato immobiliare relativo alle recenti compravendite sia di capannoni industriali sia di locali destinati ad uffici.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona suburbana di Guidonia, in particolare quella denominata più in generale "Marco Simone – Torlupara – Setteville – Albuccione". Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione industriale-produttiva e/o terziaria-uffici, poiché l'immobile si presta bene in entrambi i casi. Dunque, è stata condotta un'analisi del mercato duplice, relativa ad entrambe le destinazioni possibili.

Nelle successive tabelle si riportano gli esiti di tali indagini:

DESTINAZIONE INDUSTRIALE/PRODUTTIVA						
n.	Localizzazione	Superficie	Prezzo di offerta	Valore unitario €/mq	Coeff. di riduzione	Valore unitario scontato €/mq
1	Via Montenero	557 mq	€500.000	897,70	10%	808,00
2	Via Montenero	256 mq	€165.000	644,50	10%	580,00
3	Via Parco Azzurro	400 mq	€340.000	850	10%	772,70
4	Via Parco Azzurro	400 mq	€340.000	850	10%	772,70
5	Via Carlo Todini	500 mq	€500.000	1.000	10%	900,00
6	Via Carlo Todini	500 mq	€370.000	740	10%	672,70
7	Via G. Carducci	3.500 mq	€1.850.000	528,60	10%	480,50
8	Fonte Nuova	5.150 mq	€2.100.000	407,80	10%	370,70
Valore medio esclusi gli estremi						681,10 €/mq

DESTINAZIONE TERZIARIA/UFFICI						
n.	Localizzazione	Superficie	Prezzo di offerta	Valore unitario €/mq	Coeff. di riduzione	Valore unitario scontato €/mq
1	Via Montenero	200 mq	€190.000	950	10%	863,60
2	Via Montenero	456 mq	€350.000	767,50	10%	697,70
3	Via Frat. Gualandi	411 mq	€472.650	1.150	10%	1.045,00
4	Via Frat. Gualandi	171 mq	€188.100	1.100	10%	1.000,00
5	Via dei Mughetti	140 mq	€46.500	332	10%	301,80
6	Strada Prov. 14a	640 mq	€832.000	1.300	10%	1.181,80
7	Via L. dei Tartari	90 mq	€99.000	1.100	10%	1.000,00
8	Via L. dei Tartari	215 mq	€215.000	1.000	10%	909,10
9	Via L. dei Tartari	270 mq	€300.000	1.111	10%	1.010,00
Valore medio esclusi gli estremi						932,20 €/mq

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti contrattazioni, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Dunque, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al

momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2017.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona suburbana Marco Simone – Torlupara – Setteville - Albuccione, codice E6:

Natura del dato OMI	Epoca	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
Capannoni industriali	2° semestre 2017	750,00	1.000,00
Valore medio		875,00 €/mq	
Uffici	2° semestre 2017	1.400,00	2.000,00
Valore medio		1.700,00 €/mq	

Considerata la notevole differenza fra i valori medi di mercato delle due destinazioni d'uso e che il bene è perfettamente utilizzabile sia come immobile ad uso produttivo che ad ufficio, la stima verrà effettuata dal sottoscritto secondo quello che è il criterio del cd. *Highest Best Use*, ovvero attribuendo al bene l'uso compatibile di maggior valore e quindi, in questo caso, quello terziario-uffici.

Le caratteristiche del bene, legate allo stato dell'edificio e soprattutto alle condizioni interne dei locali, sono da considerarsi medio-buone. In tal senso, nel range fornito dalle quotazioni OMI per la destinazione uffici, il valore medio è pari a 1.700 €/mq contro quello stimato dalle indagini dirette, nettamente inferiore e pari a è 932 €/mq.

Occorre notare che i beni analoghi con destinazione uffici posti in vendita su via Montenero hanno una quotazione media inferiore rispetto a quella media e pari a €/mq 780.

In ultimo, la porzione territoriale individuata dall'Osservatorio è molto estesa e quindi, incorpora al suo interno realtà immobiliari anche con notevoli differenze. Infatti, si può notare come i beni posti in vendita su via Lago dei Tartari o su via Fratelli Gualandi, ovvero nella zona di Albuccione, più prossima allo svincolo tra la E80 e la E45, siano

mediamente più pregiati, con un valore medio a metro quadrato di € 1.025,00, comunque ben inferiore al valore minimo OMI.

Visto quanto sopra, il valore unitario assunto come base dal sottoscritto per la definizione del valore di mercato del bene è pari a 855 €/mq, ovvero un valore dato dalla media tra il valore medio tra i soli annunci nella zona prossima a via Montenero (media tra annunci n.1 e 2 degli uffici) e il valore medio globale per la destinazione terziaria:

$$\begin{aligned} & \Sigma (\text{Valore}_{\text{Medio zona Montenero}} \text{ e } \text{Valore}_{\text{Medio Globale}}) / 2 = \\ & = (780,65 + 932,20) / 2 = 856,40 \end{aligned}$$

Quindi, un valore di partenza nettamente inferiore a quello fornito dall'OMI e in linea con quello medio desunto dalle indagini di mercato dirette per la destinazione scelta.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del range individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

- Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:
 - Livello di piano (affaccio e panoramicità)
 - Esposizione (luminosità)
 - Taglio dimensionale
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:
 - Stato conservativo
 - Qualità delle finiture
 - Dotazione e stato degli impianti
 - Dotazioni accessorie
 - Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;
- Caratteristiche produttive, ovvero:
 - Regolarità edilizia
 - Occupazione
 - Servitù

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

Il **valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 855**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE	
Livello di piano	
L'immobile si colloca al primo terra del fabbricato, quindi, facilmente accessibile da strada	Valore attribuito: 1%
Esposizione	
L'U.I. è d'angolo rispetto all'edificio; si affaccia direttamente su via Montenero	Valore attribuito: 1%
Taglio dimensionale	
La superficie del locale è quella che si addice ad una attività di tipo terziario-uffici, con spazi abbastanza ampi per accogliere un buon numero di postazioni di lavoro	Valore attribuito: 3%
CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA	
Stato conservativo	
Buono	Valore attribuito: 0%
Qualità delle finiture	
Buone	Valore attribuito: 2%
Dotazione e stato degli impianti	
Sono presenti: impianto elettrico completamente nuovo, impianto di condizionamento, sistema antintrusione e TV CC	Valore attribuito: 4%
Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo	
Area a parcheggio privato di ca 120 mq	Valore attribuito: 5%
Qualità distributiva	
Buona	Valore attribuito: 0%
CARATTERISTICHE PRODUTTIVE	
Regolarità edilizia	
Sul bene non sono presenti irregolarità urbanistiche mentre è necessaria la presentazione di una CILA in sanatoria	Valore attribuito: -2%
Occupazione	
Il bene è attualmente libero	Valore attribuito: 0%
Servitù	
Presente Servitù Attiva di cui al paragrafo 6	Valore attribuito: -3%
Totale degli incrementi e dei decrementi	11%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata positiva, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 855 \text{ €/mq} + (855 \text{ €/mq} \times 0,11) = 949,05 \text{ €/mq}$$

$$V_{\text{unitario arrotondato}} = 949 \text{ €/mq}$$

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 18 Valori OMI riferiti al 2° semestre 2017

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



13. Stima degli immobili

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:



V_b	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
V_0	Valore unitario di mercato preso a riferimento	949 €/mq
S_b	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	365 mq

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = 949 \text{ €/mq} \times 365 \text{ mq} = \text{€ } 346.385,00$$

Pertanto, il valore di mercato dell'unità immobiliare sita nel Comune di Guidonia Montecelio, località Poggio Fiorito, via Montenero n.72 piano terra, stimato, al netto dei seguenti costi, da valutare a parte:



- Debiti nei confronti del Condominio per totali € **1.131,23** (euro millecentotrentuno/23)
- Costi di Regolazione Edilizia arrotondati pari a € **2.500,00** (euro duemilacinquecento/00)

€ 343.000 (diconsi Euro trecentoquarantatremila/00)





14. Attività del Consulente

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali:
 - Estratto di mappa catastale
 - Planimetrie catastali
 - Visure storiche
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2:
 - Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio
 - Sopralluoghi presso l'immobile nelle date del 26/01/2018 e 05/02/2018
- Rilievo dello stato dei luoghi in data 28/06/2018
- Indagini di mercato presso agenzie e desk su siti web specializzati
- Accesso agli Atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Guidonia Montecelio e relativo sopralluogo per verificare la disponibilità della documentazione richiesta in data 27/02/2018

Contatti, telefonici e tramite mail, con il Legale Rappresentante della Proprietà e con l'Amministratrice di Condominio per l'accesso e l'acquisizione della documentazione

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 05/07/2018



Ing. Francesco Rubeo



Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n.19 Allegati.

