

ASTE  GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE  GIUDIZIARIE®

per la valutazione dell'immobile ad uso

ASTE  magazzino sito in Roma, in: ASTE 
GIUDIZIARIE® GIUDIZIARIE®
- Via Castropignano n. 112, piano Interrato.

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Geom. Stefano Sabelli

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Proprietà:

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

ASTE 
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto Geom. Stefano Sabelli, nato a Roma il 31.07.1966, con studio a Roma Piazza A. Mancini n 4 - tel. 06-36.00.1538, regolarmente abilitato all'esercizio della professione di Geometra e iscritto al Collegio dei Geometri di Roma al n. 7804, a seguito di incarico professionale conferitogli dalla Dott.ssa Valentino Montanaro, in qualità di Amministratrice Giudiziaria dei beni di proprietà della *** siti in Via Castropignano n.112 piano interrato, dopo aver esaminato la documentazione fornitagli ha effettuato un sopralluogo e delle riprese fotografiche, non è stato possibile effettuare le misurazioni, e si spiegherà dopo il motivo, ha effettuato le ricerche economiche considerate opportune e in base alle quali redige la presente relazione tecnica di stima al fine di attribuire al bene in questione il più probabile valore di mercato.

- 1 - OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA
- 2 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE
- 3 - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE
 - 3.1 - Caratteristiche costruttive e distributive
 - 3.2 - Dati catastali e urbanistici
 - 3.3 - Consistenza dell'immobile
- 4 - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE
 - 4.1 - Criterio e metodologia estimativa
 - 4.2 - Indagini e analisi di mercato
 - 4.2.a - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio
 - 4.2.b - Operatori economici del settore immobiliare
 - 4.3 - Determinazione del valore unitario di mercato
- 5 - Conclusioni e definizione del valore di Mercato dell'immobile

1 - OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

L'oggetto della stima è il seguente immobile ad uso magazzino, sito in Roma, e precisamente in Via Castropignano n.112, piano interrato.

L'immobile è stato acquistato dalla Soc *** in data 31.11.2019 con atto Rep. 5.849 del Notaio Enzo Becchetti, nel quale si dava atto che il bene oggetto di acquisto fosse *"... locale magazzino pertinenziale con accesso dal civico 112, posto al piano seminterrato, La porzione immobiliare sopra descritta al Catasto Fabbricati del Comune di Roma è indetificata al Foglio 295 Particella 978 Subalterno13. Per una migliore identificazione della porzione immobiliare in oggetto le parti fanno riferimento alla planimetria ... debitamente sottoscritta dalle parti e da me Notaio ..."*, la planimetria viene allegata di seguito (vedi all. 1);

La stima viene redatta al fine di indicare quale sia il più probabile valore di mercato del suddetto immobile.

2 - NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Il magazzino è posto al piano interrato del fabbricato di Via Castropignano n. 112, in una zona periferica di Roma denominata Case Rosse (frazione di Roma), Sorge al sedicesimo km della via Tiburtina, lato sud della stessa, racchiusa a sacco da viale del Tecnopolo, via Montedorisio e un tratto di via della Tenuta del Cavaliere.

La zona è popolosa e popolare, a circa 18 Km al centro di Roma, con presenza di piccole attività commerciali e fabbricati di 3-4 piani fuori terra.

Il fabbricato, nel quale è inserito il magazzino con accesso dalla rampa carrabile al civico 112, è isolato rispetto gli alti palazzi limitrofi realizzati con la stessa tipologia di palazzina isolata con sottostanti piccoli negozi, abitazione ai piani superiori e magazzini o autorimesse al piano interrato, realizzato negli anni '70 ed edificato in assenza di Concessione Edilizia ma oggetto di Concessioni in Sanatoria rilasciate nel 1999 per sanare l'intero fabbricato.

3 - DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

3.1 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE

Il fabbricato edificato degli anni '70 ha una struttura tipica dell'epoca ovvero in cemento armato e pareti in laterizio, composto da 4 piani fuori terra con accesso direttamente dalla Via. Il magazzino della presente stima ha accesso dalla rampa carrabile al civico 112.

Il fabbricato ha un rivestimento in intonaco e tinteggiato, con caratteristiche costruttive non di pregio considerando anche che lo stesso è stato edificato abusivamente e successivamente sanato.

Il magazzino è posto al piano interrato, si accede attraverso una porta carrabile in ferro. Al momento del sopralluogo il locale era interessato da una trascinazione della fognatura, all'interno dello stesso vi erano circa 10-15 cm. di liquame, materiale vario accantonato ed è stato impossibile effettuare misurazioni.

Ho provato ad addentrarmi nei locali, privi di illuminazione, ed ho verificato che la planimetria allegata all'atto di acquisto, e quella acquisita al catasto, non sono corrispondenti allo stato dei luoghi, pertanto è stato effettuato un rilievo dettagliato dell'immobile e realizzato l'elaborato grafico.

Il magazzino allo stato attuale è stato oggetto di un ampliamento accorpando un altro locale, e a seguito di accertamenti presso il Catasto di Roma è emerso che il locale attuale è frutto della fusione di due locali e per la precisione del sub. 13, di proprietà della *** e il sub. 14 attualmente intestato alla ***

La fusione dei locali attualmente non risulta essere stata regolarizzata né urbanisticamente né catastalmente.

3.2 - DATI CATASTALI E URBANISTICI

L'immobile in oggetto è censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio di Roma, con i seguenti identificativi catastali:

DATI CATASTALI IMMOBILI							
Ubicazione	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Mq.	R.C.

Via Castropignano, 112	295	978	13	C/2	7	143	€ 350,31
Via Castropignano, 112	295	978	14	C/2	7	127	€ 373,86

L'immobile ha, fin dalla sua edificazione, la destinazione d'uso a magazzino.

3.3 - CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Per il calcolo della consistenza dell'immobile oggetto della valutazione estimativa, si è fatto riferimento sia alla "Superficie Utile" calpestabile (al netto delle murature) che alla "Superficie Commerciale" (al lordo delle murature e secondo le indicazioni fornite dalla Norma UNI 10750), non essendo possibile effettuare le misurazioni sul posto si utilizzerà la superficie catastale indicata in visura.

La superficie utile indicata è di mq. 119, mentre quella commerciale è acquisita per la stima, è di 143 mq., e viene valutato solo l'immobile di proprietà della

4 - PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE

4.1 - CRITERIO E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Al fine di poter meglio esprimere un giudizio di stima affidabile, ovvero di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame e attribuire quindi agli stessi un valore monetario specifico, è stato necessario valutare preliminarmente quale delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie fosse quella più idonea ed opportuna.

Per quanto attiene la scelta dell'aspetto economico e dei conseguenti criteri di stima da adottare si è tenuto conto della necessità di dover determinare il valore congruo o comunque commerciale delle unità immobiliari in questione, cioè di quel valore particolare che in una libera contrattazione di mercato tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di fissare il punto di incontro tra la domanda e l'offerta. Inoltre, considerando che la selezione dell'aspetto economico rispetto al quale deve essere valutato un bene è strettamente connesso e dipendente dallo scopo per il quale la stima viene effettuata, nel caso in esame si è fatto ricorso ad una valutazione estimativa "in base al Valore di mercato" da determinarsi e riferirsi ovviamente alla data attuale di elaborazione della stima.

La dottrina dell'estimo, con riferimento ai metodi estimativi per la determinazione del più probabile valore di mercato di un bene, dà indicazioni su due procedimenti distinti aventi comunque per fondamento logico la comparazione: "Sintetico e diretto" oppure "Analitico e indiretto".

In questa circostanza, considerando le caratteristiche e la tipologia delle unità immobiliari oggetto di stima, e tenuto conto dello scopo della valutazione nonché, elemento non secondario, della presenza di un mercato immobiliare consolidato e attivo, che fornendo elementi attendibili e attuali consente di creare e definire un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare, si ritiene certamente più idoneo adottare il procedimento "Sintetico e diretto", fondato per l'appunto sulla comparazione ed il confronto con beni analoghi o assimilabili dei quali sono noti e certi i prezzi di compravendita.

Le analisi e le indagini di mercato sono state pertanto indirizzate verso tutte quelle fonti informative in grado di fornire tutti quegli elementi e quei dati utili alla formazione di tale scala di valori di riferimento, quali ad esempio le alienazioni di beni simili effettuate dagli Operatori delle Agenzie immobiliari distribuite sul territorio locale, le offerte di vendita desunte dalle pubblicazioni specializzate o attraverso siti internet qualificati nel settore, o ancora mediante i listini di mercato ed i borsini immobiliari, nonché attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ecc.

I dati economici rilevati dalle diverse fonti sono stati quindi opportunamente elaborati, confrontati e valutati, con l'obiettivo finale di definire un valore medio unitario caratteristico che meglio esprimesse economicamente le peculiarità precipue dei beni immobili oggetto di stima, e che rappresentasse quindi la base su cui effettuare i calcoli per la determinazione del loro più probabile valore di mercato.

4.2 - INDAGINI E ANALISI DI MERCATO

4.2.a - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio

Le informazioni reperite presso l'Agenzia del Territorio attraverso la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che li rileva e li elabora, con riferimento sia alla zona territoriale specifica in cui ricadono le unità immobiliari oggetto della presente stima, che al periodo più recente tra quelli rilevati a disposizione, hanno prodotto i seguenti dati:

AGENZIA DEL TERRITORIO - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Provincia :	ROMA
Comune :	Roma
Fascia / zona :	Suburbana/SETTECAMINI - CASE ROSSE
Codice di zona :	E23
Microzona catastale n. :	195
Tipologia prevalente :	Abitazioni di tipo economico
Destinazione :	Residenziale

Quotazioni immobiliari OMI - Anno 2025 (Semestre 1)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato		Superficie di riferimento
		Minimo	Massimo	
Abitazione di tipo economico	normale	1.200 €/mq	1.650 €/mq	Lorda

Al fine di definire un valore unitario di mercato unico per l'immobile da stimare, tra i valori sopra indicati forniti dall'OMI, si fa riferimento alle procedure di elaborazione contenute nell'*Allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate - "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)"*.

Nel documento è indicato che il valore normale unitario dell'immobile commerciale è determinato dall'applicazione della media tra i valori riscontrati.

Pertanto avremo i seguenti valori al mq. $(€ 1.200,00 + € 1.650,00) / 2 = €/\text{mq. } 1.425,00$

Per parametrare il valore delle abitazioni a quelle dei magazzini pertinenti si applica un coefficiente pari al 50% del valore individuato, pertanto il valore OMI da assumere è **€/mq. 712,50**

Operatori economici del settore immobiliare

Le indagini di mercato effettuate direttamente sul territorio attraverso il contatto con le Agenzie Immobiliari sparse nel quartiere, e quelle prodotte attraverso internet mediante la consultazione di alcuni siti web specializzati afferenti al settore delle compravendite degli immobili, ha permesso di raccogliere un numero cospicuo di informazioni e di dati, e di avere quindi una cognizione adeguata e reale sull'effettivo andamento economico del mercato immobiliare locale all'interno del quale gravitano gli appartamenti oggetto di valutazione.

Si è inoltre consultato anche la valutazione fornita telematicamente dal sito del Borsino immobiliare valutazioni 2025 che per i magazzini nella zona abbiamo un valore medio pari a: **€/mq. 600,00**, e dal sito Mercato Immobiliare che riporta un valore medio pari a: **€/mq. 500,00**,

I valori individuati sono molto discordanti poiché la zona è composta da fabbricati di recente costruzione e fabbricati più vetusti e popolari, come il caso in oggetto.

4.3 - DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO

Per individuare e definire il più giusto valore di mercato dell'immobile, secondo lo scrivente, bisognerà individuare il valore più basso individuato nella valutazione dell'OMI, questo perché l'immobile in oggetto riversa in cattive condizioni generali, è oggetto di ampliamento non autorizzato e attualmente risulta inutilizzabile a causa della tracimazione delle fognature condominiali, è ubicato in una zona di scarsa commerciabilità e soffre del periodo economico in cui versiamo attualmente, pertanto di per se ha una valutazione inferiore rispetto agli altri negozi della zona, si assume quindi il seguente valore base pari a: **€ 650,00 mq.**

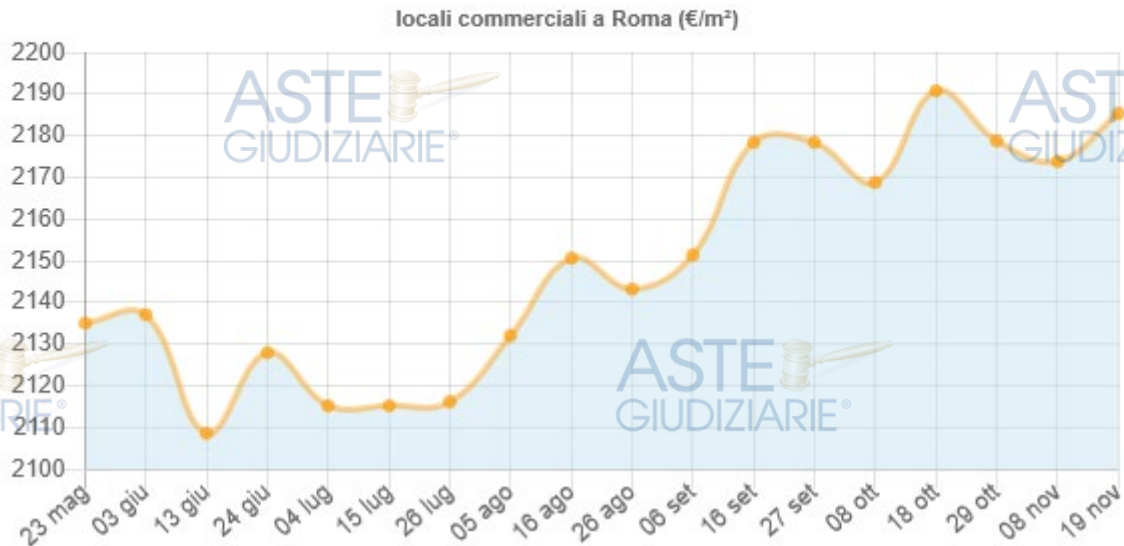
Considerando che questo è il valore che più si avvicina alle caratteristiche del magazzino oggetto della presente perizia, il suo valore risente di tutti i fattori sopra esposti e a causa del cattivo stato di manutenzione in cui versa e come risulta ben visibile dalla documentazione fotografica allegata, e dal grafico seguente acquisto dal sito mercato-immobiliare.info che rappresenta l'andamento negativo delle vendite dei locali commerciali a Roma negli ultimi 6 mesi.

Inoltre, avendo riscontrato che il locale non è conforme alla planimetria catastale depositata, è stato oggetto di interventi edilizi per ampliamento non regolarizzati, è attualmente inutilizzabile se non dopo aver verificato e pulito le tubazioni fognarie e bonificato l'intero locale attraverso un restauro, anche minimo, ma che possa portare ad un normale utilizzo del magazzino.

Considerato quanto sopra esposto e verificato i valori medi di mercato individuati che oscillano tra i 500,00 €/mq e 650,00 €/mq, si ritiene che il valore da applicare al locale in oggetto sia quello più basso tra quelli individuati, pertanto il valore di stima probabile viene indicato in € 500,00 €/mq.

Si consideri che nel fabbricato è attualmente in vendita un appartamento di 140mq. ristrutturato posto al piano 1° e il prezzo al mq. richiesto è di € 1.335,00, pertanto il valore indicato per il magazzino risulta congruo.

Quotazione media al metro quadro locali commerciali a Roma negli ultimi 6 mesi



5 - CONCLUSIONI E DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Sulla scorta delle valutazioni eseguite finora, il valore venale dell'immobile in esame, può corrispondere ai risultati dei prodotti tra le rispettive superfici commerciali (ragguagliate) calcolate ed i corrispondenti valori unitari probabili di mercato ottenuti, nel modo che segue:

$S_{comm} = 143,00 \text{ mq}$

$V = 500,00 \text{ €/mq}$ per cui

$$V = 143,00 \times 500,00 = \mathbf{71.500,00} \text{ arrotondato a } \mathbf{€ 70.000,00}.$$

Tale Valore risulta congruo per l'immobile in oggetto.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico affidato.

Si allega:

- planimetria catastale certificata allegata all'atto di acquisto
- documentazione fotografica
- Elaborato grafico di rilievo

Roma, 20.11.2025

in fede
Geometra Stefano Sabelli

