

# TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

## XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in corso di costruzione in Via Giovanni Macchia snc

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

Roma

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

  


 Roma, data firma elettronica



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	4
3. DESTINAZIONE URBANISTICA – LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE.....	4
4. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	7
5. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA.....	7
6. CALCOLO DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....	11
7. CONCLUSIONI.....	11
ALLEGATI.....	12

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

### XIV SEZIONE CIVILE – SEZ- FALLIMENTARE

L.G. n.471/2024

Giudice Delegato: Dott. Francesco Cottone

Curatore: Dott. Igor Catania

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Appartamento in corso di costruzione in Via Giovanni Macchia snc – Roma

Lottizzazione convenzionata g3 (ex g4)

#### 1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 ha ricevuto incarico dal G.D. Dott. Francesco Cottone, previa istanza n.9 del 08/11/2024 del Curatore Dott. Igor Catania, al fine di procedere alla stima del valore di mercato dei compendi immobiliari della società.

La presente Relazione di Consulenza Tecnica Estimativa, nello specifico, è mirata alla Stima del fabbricato in corso di costruzione sito nel Comune di Roma, Municipio X, località Infernetto, Via Giovanni Macchia, distinto in Catasto Fabbricati al foglio n. 1116 con la particella 10059 (ex particelle terreni n. 3070, 3071, 3072, 2124, 2125), categoria F6 (Fabbricato in attesa di dichiarazione), con superficie del fondo di mq 3.220, facente parte del Piano di Lottizzazione Convenzionata Zona G3, (ricompresa nel vigente piano regolatore in zona “Città della trasformazione – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata Definita – 113 Canale Della Lingua”) – Convenzione atto Notaio Ungari Trasatti del 22/12/2004 rep. 36142 racc. 18461 – Lotto n. 8.



## 2. Identificazione dell'oggetto di stima

Allo stato attuale la stima ha per oggetto un lotto di terreno recintato all'interno del quale si trova un fabbricato in avanzato stato di costruzione sito nel Comune di Roma, Via Giovanni Macchia snc, località Infernetto.

## 3. Destinazione Urbanistica – Legittimità della costruzione

Dall'esame della documentazione, trasmessa dalla procedura della liquidazione, si è potuto constatare che la costruzione è stata legittimata dal permesso di costruire n.170 prot. n.148866 del 17/09/2018 (All.01), rilasciata dal Comune di Roma, Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, Direzione Edilizia, U.O. Permessi di Costruire.

Successivamente in data 07/12/2022, l'Arch. Simona Ciotoli, in qualità di titolare dell'intervento, presentava presso il Municipio X, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, protocollata al n.CO/2022149458 (All.02). Con la succitata SCIA venivano unificati due appartamenti conducendo, quindi, il totale previsto nel progetto approvato da quattro a tre unità.

Nell'elaborato grafico della SCIA, Tav.01, acquisito come detto, e privo di protocollo del Comune, con oggetto "Cartografia – Planimetrie – Calcolo di superfici e Volumi" si desume che il progetto prevedesse la costruzione di un villino costituito da tre appartamenti con i seguenti dati superficiali (All.03a):

### 1- Appartamento int. 9

Superficie residenziale mq 203,46

Superficie a parcheggio coperto (autorimessa) mq 77,88

### 2- Appartamento int. 10

Superficie residenziale mq 101,73

Superficie a parcheggio coperto (autorimessa) mq 70,52

### 3- Appartamento int. 11

Superficie residenziale mq 101,73

Superficie a parcheggio coperto (autorimessa) mq 70,52

**Superficie totale coperta residenziale = mq 406,92**

**Superficie totale autorimesse = mq 218,92**

Nel succitato elaborato grafico di progetto non risulta riportata né la superficie fondiaria né la suddivisione delle corti di pertinenza degli appartamenti, né la superficie coperta non residenziale.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

Nell'elaborato grafico della SCIA, Tav.03, acquisito come detto, e privo di protocollo del Comune, con oggetto "Stato di Variante – Piante Sezioni Prospetto (ed altro)" si possono ricavare graficamente le superfici utili interne non residenziali (All.03b):

1- Appartamento int. 9

Piano Interrato

Cantina 1 = mq 12,10;  
Lavatoio 1 = mq 5,60;  
Cantina 2 = mq 58,90;  
Filtro 1 = mq 8,40;  
Essiccatoio = mq 13,45;  
Locale Tecnico 1 = mq 26,70;  
Filtro 2 = mq 10,10;  
Locale Impianti = mq 12,80;  
Lavatoio 2 = mq 15,90;  
Essiccatoio 2 = mq 6,50;  
Filtro 3 = mq 21,30;  
Locale Tecnico 2 = mq 15,25;  
Cantina 3 = mq 15,60.

**Sommano mq 222,60**

Piano primo

Locale Impianti = mq 30,90;  
Locale tecnico = mq 27,20;

**Sommano mq 58,10**

2- Appartamento int. 10 = appartamento int. 11

Piano Interrato

Locale Tecnico = mq 12,00;  
Locale Impianti = mq 8,15;  
Cantina = mq 48,60;  
Deposito = mq 2,70;  
Essiccatoio = mq 4,50;  
Lavatoio = mq 7,45

**Sommano mq 83,40 x 2 = mq 166,80**

Piano primo

Locale Impianti = mq 27,20;  
Locale tecnico = mq 5,10.

**Sommano mq 83,40 x 2 = mq 32,30 x 2 = mq 64,60**

**Superficie totale coperta non residenziale = mq 512,10**

Nello stesso elaborato grafico della SCIA, Tav.03, si possono ricavare graficamente le superfici esterne coperte e scoperte pavimentate (All.03b):

1- Appartamento int. 9



Piano Terra

Superfici coperte

Portico 1 = mq 23,00;

Portico 2 = mq 33,00;

Piano Primo

Terrazzo coperto 1 = mq mq 6,00;

Terrazzo coperto 2 = mq 8,50.

**Sommano superfici esterne coperte mq 70,50**

Superfici scoperte pavimentate

Piano Terra

Marciapiede 1 = mq 31,00;

Patio 1 = mq 33,00;

Marciapiede 2 = mq 38,00;

Patio 2 = mq 16,00;

Patio interno 1 = mq 13,00;

Patio interno 2 = mq 14,00.

Piano Primo

Terrazzo 1 = mq 82,00;

Terrazzo 2 = mq 107,00

**Sommano superfici esterne scoperte pavimentate mq 189,00**

2- Appartamento int. 10 = appartamento int. 11

Piano Terra

Superfici coperte

Portico = mq 33,00

**Sommano superfici esterne coperte mq 33,00 x 2 = mq 66,00**

Superfici scoperte pavimentate

Piano Terra

Marciapiede 1 = mq 35,00

Patio = mq 16,00;

Patio interno = mq 14,00

Piano Primo

Terrazzo = mq 108,00

**Sommano superfici esterne scoperte pavimentate mq 173,00 x 2 = mq 346,00**

**Superficie totale esterna coperta mq 136,50**

**Superficie totale esterna scoperta mq 535,00**

Il calcolo della superficie esterna a corte (giardino) può essere ricavata detraendo dalla superficie del lotto di mq 3.220 (superficie particella 10059 catasto terreni), la superficie residenziale coperta al piano terra di mq 406,92, la superficie esterna coperta al piano terra di mq 122,00 (int. 9 mq 56,00 + int. 10 e 11 mq 66,00) e la superficie esterna scoperta



pavimentata al piano terra di mq 275,00 (int. 9 mq 145,00 + int. 10 e 11 mq 130), rimanendo quindi **Superficie totale esterna coperta mq 2.416,08.**

#### 4. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Infernetto è la zona urbanistica 13I del Municipio Roma X di Roma Capitale. Il nome è legato alle grosse carbonaie della zona che in passato venivano utilizzate per produrre carbone vegetale e che generavano alte colonne di fumo: un'immagine che, vista da lontano, dava l'idea di uno scenario, appunto, infernale. La zona si estende sul lato orientale di via Cristoforo Colombo, di fronte alla zona di Casal Palocco, esternamente rispetto al Grande Raccordo Anulare, tra l'Eur e Ostia. Il quartiere si compone di due diverse zone, quella di Castel Fusano e quella di Infernetto. Quest'area di Roma si distingue quindi per essere molto centrale a livello di collegamenti e infrastrutture, ma anche per la grande presenza di verde: in particolare qui si trovano il Parco urbano Pineta di Castel Fusano e la zona confina con la Riserva naturale Tenuta presidenziale di Castelporziano. Infernetto, conta circa 30mila abitanti, è interessata dalla presenza di scuole e servizi di buon livello e ha proprio nei suoi parchi e nelle sue aree verdi, oltre che in alcune architetture religiose, i principali punti di interesse. Tra gli elementi a suo favore anche la rapidità con cui è possibile raggiungere il mare grazie al collegamento con la Cristoforo Colombo.

Gli immobili oggetto di stima non sono ultimati ed attualmente i lavori di completamento sono sospesi.

#### 5. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

La stima dei fabbricati non può prescindere dalla autonoma fruibilità per la destinazione d'uso dichiarata. Considerato quanto sopra relazionato la situazione degli immobili da stimare è alquanto complessa. Si procederà alla stima considerando il valore futuro finito sulla base delle superfici dichiarate nel progetto approvato.

Ciò premesso e considerato si proseguirà nella stima della superficie complessiva delle tre unità immobiliari considerando che, non essendo queste ancora ultimate, potrebbero variare ulteriormente nella composizione ma non nella superficie commerciale.



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

La stima verrà eseguita per comparazione con unità di simili caratteristiche reperite sul mercato immobiliare nella stessa zona.

Il metodo di stima per comparazione diretta consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno si dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Tale mercato non necessariamente coincide con l'intero nucleo urbano o con un singolo quartiere ma spesso, all'interno di uno stesso mercato omogeneo, è possibile individuare delle aree omogenee nelle quali alcune delle caratteristiche che portano alla formazione del valore risultano più significative di altre.

Al fine di determinare, quindi, i valori base di stima, si è effettuata una ricerca di immobili simili offerti sul mercato immobiliare nella stessa zona. I prezzi di vendita offerti dalle agenzie immobiliari sono, in genere, maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione. Per una attendibile determinazione di congruità, è stato considerato anche il valore pubblicato dall'O.M.I. - Agenzia delle Entrate.

Nel mercato immobiliare sono stati reperiti i seguenti immobili offerti in vendita:

- 1 - Villa in corso di costruzione (all.04a) di uguale edificazione di quella oggetto di stima. Superficie mq 300. Prezzo offerto € 499.000 - Valore unitario €/mq 1.663;
- 2 - Villa in corso di costruzione (all.04b), di uguale edificazione di quella oggetto di stima., superficie mq 300. Prezzo offerto € 480.000 – Valore unitario €/mq 1.600;
- 3 - Villa Bifamiliare in Via Attilio Momigliano (all.04c) con giardino di mq 500 e piccola dependance Superficie mq 238. Prezzo offerto € 525.000 – Valore unitario €/mq 2.206;
- 4 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all.04d) disposta su due piani. Superficie mq 95. Prezzo offerto € 289.000 – Valore unitario €/mq 3.042;
- 5 - Villa a schiera in Via Giuseppe Antonio Borghese (all.04e), disposta su due piani. Superficie mq 105. Prezzo offerto € 279.000 – Valore unitario €/mq 2.657.

La quotazione riportata sul sito Immobiliare.it per gli immobili in vendita nella zona Axa, Casal Palocco, Infernetto varia da €/mq 2.258 ad 2.700 (all.05).



Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

La banca dati dell'OMI – Agenzia delle Entrate – ha pubblicato per la zona Infernetto, primo semestre 2023 (all.06), per ville e villini in normale stato conservativo, valori di mercato compresi tra €/mq 2.400 e 3.400.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle abitazioni oggetto di stima, con riferimento a:

Localizzazione:

- *Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano.*
- *Livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico.*
- *Presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, uffici pubblici etc.) facilmente raggiungibili.*
- *Disponibilità a distanza pedonale di un sufficiente numero di esercizi commerciali al dettaglio, specialmente per generi di largo e generale consumo.*
- *Livello di qualificazione dell'ambiente esterno; disponibilità di verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento etc.*

Posizione:

- *Esposizione prevalente dell'unità immobiliare.*
- *Eventuale panoramicità.*
- *Luminosità.*
- *Prospicenza.*
- *Altezza dal piano stradale.*

Tipologiche:

- *Età dell'edificio e delle eventuali unità immobiliari aggiunte in epoche successive.*
- *Caratteristiche architettoniche, da valutare tanto in rapporto ai pregi conferiti ad ogni singola unità immobiliare, quanto in funzione degli eventuali costi di manutenzione nonché dei vincoli di destinazione e di modificazione.*
- *Tipologia e condizioni statiche delle strutture, esaminate anche alla luce di eventuali sopraelevazioni, alterazioni o modifiche apportate nel tempo alle strutture originarie, delle coperture e delle rifiniture.*
- *Caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni (androni d'accesso, scale etc.) e della specifica unità immobiliare (dimensioni, forma e distribuzione interna dei vani d'abitazione e dei servizi), con particolare riferimento all'ordinaria destinazione d'uso per la quale gli ambienti stessi sono stati concepiti.*



- *Dispersioni e forma delle aperture nei vani, degli accessi ai locali scantinati e loro condizioni di utilizzo: aerazione, presenza di umidità etc.*
- *Caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, sia condominiali che privati: rete fognaria e pluviale, rete di adduzione idrica, rete elettrica, eventuale rete di adduzione del gas di città, impianti ascensore e montacarichi, telefoni interni etc.*

Produttive:

- *Situazione locativa attuale dell'unità immobiliare.*
- *Presenza di servitù attive o passive, diritti e oneri di qualsivoglia natura.*
- *Eventuale esenzione temporanea da imposizioni fiscali di qualunque tipo.*
- *Stato giuridico del venditore e assenza di problemi legali: successioni, fallimenti, liti etc.*
- *Modalità di pagamento del prezzo richiesto.*
- *Presenza di mutui bancari.*
- *Eventuali agevolazioni fiscali all'atto dell'acquisto,*

La ricerca di mercato ha prodotto due risultati applicabili per la stima dell'immobile in oggetto:

- 1) Offerte di ville in corso di costruzione di cui ai punti 1 e 2, pari ad €/mq 1.600,00. Considerato lo sconto che generalmente si applica al prezzo offerto per concludere la transazione (c.ca 10%), si ritiene congruo applicare al bene da stimare il valore unitario di €/mq 1.450;
- 2) Offerte di mercato di ville e villini in vendita nella stessa zona e limitrofi a quello in oggetto, con valore massimo per villino a schiera pari ad €/mq 3.042,00.

La pubblicazione dell'OMI – Agenzia Delle Entrate – riporta valori rilevati per ville e villini in normale stato di manutenzione. compresi tra €/mq 2.400 e 3.400.

Considerato la classe alta di rifinitura prevista per il villino da stimare, si ritiene che per la vendita della costruzione ultimata potrà essere richiesto il prezzo unitario di € 3.400,00, pari al massimo rilevato dall'OMI. Considerato lo stato di avanzamento della costruzione, con struttura, tamponature e tramezzature eseguite e, per il resto, completamente da rifinire, questo prezzo dovrà essere abbattuto almeno del 60%, riconducibile quindi ad €/mq 1.360,00.

Mediando i due valori su individuati, e pari ad €/mq 1.450,00 ed €/mq 1.360,00, si può determinare il valore base unitario applicabile all'oggetto da stimare, pari ad €/mq 1.405,00.



## 6. Calcolo del valore del complesso immobiliare

Sulla base delle misure rilevate nel precedente paragrafo 3, la superficie commerciale dell'intero fabbricato sarà uguale:

Sup. residenziale coperta mq 406,92 x coeff. param. 1 = sup. comm. mq 406,42;

Sup. autorimesse mq 218,92 x coeff. param. 0,35 = sup. comm. mq 76,62;

Sup. coperta non residenziale mq 512,10 x coeff. param. 50% = sup. comm. mq 256,05;

Sup. esterne coperte mq 136,50 x coeff. param. 30% = sup. comm. mq 40,95;

Sup. esterna scoperta pavimentata mq 535,00 x coeff. param. 10% = sup. comm. mq 53,50;

Superficie corte (giardino) mq 2.416,08 x coeff. param. 2% = sup. comm. mq 48,32.

### **Superficie commerciale complessiva del fabbricato = mq 881,86**

Considerato il valore unitario base di stima sopra determinato e pari a €/mq 1.400,00, si può stabilire il valore commerciale del fabbricato in corso di costruzione sarà pari:

Superficie commerciale totale mq 881,86 x prezzo base €/mq 1.405,00 =

Probabile valore attuale del fabbricato in corso di costruzione **€ 1.239.000,00=.**

## 7. Conclusioni

Sulla base di quanto relazionato si può stabilire che il valore commerciale dell'immobile in oggetto è pari ad € 1.239.000,00.

Si segnala che la stima innanzi espressa è di natura probabilistica e, quindi, soggetta ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%, alea che assume particolare rilevanza in sede di procedimenti liquidatori forzosi come quelli previsti nell'ambito di procedure concorsuali.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Giuseppe Capobianco, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo principi basati sull'etica professionale improntando la stessa a criteri di obiettività.



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

il Consulente Tecnico  
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®