

Tribunale ordinario di Roma – Sezione XIV Procedure Concorsuali

Liquidazione Controllata LG n. 503/2024 Borgo Verde s.r.l.

G.D. Dr. Claudio Tedeschi
Curatore Avv. Italia Trifilio

Stima di beni immobili siti in Roma Via Boccea, nn. 470/472

Nell'ambito della procedura in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, è stata incaricata di redigere specifica relazione estimativa al fine di determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili acquisiti alla procedura, consistenti in un'autorimessa, n. 10 boxes, un ufficio, un loft e un appartamento. Con il presente elaborato si procede alla stima del loft e dei box n. 16 bis e 18, rimandando ad una successiva relazione estimativa la valutazione dei rimanenti beni immobili.

In data 5 aprile 2025, unitamente al Curatore Avv. Trifilio, effettuavo un sopralluogo verificando il contesto urbano in cui ricadono i beni da valutare, prendendo visione dello stato dei luoghi ed eseguendo altresì verifiche metriche ed il rilievo fotografico.

Svolte le necessarie indagini e le opportune considerazioni, è stata dunque sviluppata la presente relazione con il seguente indice:

1. BENI IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA BOCCEA N. 470 (descrizione, situazione catastale e urbanistica)

1.a Unità residenziale su due livelli (loft)

1.b Box auto n. 16 bis

1.c Box auto n. 18

2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

3. STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

3.a Stima del loft

3.b Stima dei box auto n. 16 bis e n. 18

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. BENI IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA BOCCEA N. 470

Il complesso condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima si trova nel quartiere di Primavalle, nel quadrante nord-ovest del comune di Roma, in particolare nell'area che si sviluppa tra la via Trionfale a nord, la via Boccea e la Riserva naturale di Acquafredda a sud, via della Pineta Sacchetti a est e via di Torrevecchia a ovest.

Il quartiere, che inizia ad essere abitato tra gli anni 20 e 30 del Novecento, si sviluppa originariamente come borgata a partire dal 1937, per ospitare gli abitanti che avevano dovuto lasciare le proprie case in seguito alle politiche urbanistiche degli sventramenti volute da Benito Mussolini e pianificate nel Piano Regolatore Generale del 1931.

Nel 1961 nasce ufficialmente il quartiere di Primavalle, includendo la vecchia borgata, le nuove abitazioni sulla via Pineta Sacchetti e l'area di Torrevecchia, che negli anni 60 inizia la propria urbanizzazione.



Ubicazione del complesso condominiale - Immagine 1

La zona è caratterizzata da una media densità abitativa (palazzine a 4 - 5 piani), da una buona concentrazione di attività commerciali, dalla presenza di servizi pubblici ed infrastrutture di vario tipo, tra cui la fermata di varie linee di autobus e la stazione della metro A Battistini (la quale tuttavia si trova a circa 1,5 km dagli immobili in oggetto).

Il complesso condominiale è formato da due fabbricati che si sviluppano intorno ad una "piazzetta" di pertinenza esclusiva e con una fontana nel mezzo, alla quale si accede dal cancello al civico n. 470 di via Boccea. La strada, che spesso risente di un forte congestionamento del traffico, ha una lunga estensione dal momento che collega la più centrale Piazza Irnerio con il G.R.A. e si prolunga anche oltre il raccordo. In particolare, i fabbricati si trovano nel tratto di via Boccea, diviso al centro da uno spartitraffico in cemento, situato in prossimità dell'incrocio con via di Torrevecchia, oltre che confinante su un lato con l'area verde della Tenuta dell'Acquafredda. Questo tratto di strada di scorrimento è caratterizzato dalla sporadica presenza di attività commerciali e dall'assenza di aree per la sosta delle macchine, che non risulta infatti possibile ai lati della strada.



Ubicazione dei fabbricati - Immagine 2

Il primo fabbricato, che per praticità di esposizione si identifica con la lettera "A", presenta una pianta a forma di "L" ed è composto da un piano terra, quattro piani superiori, un lastrico solare con pannelli fotovoltaici e un piano interrato con i box auto.

L'edificio, caratterizzato da particolari parapetti dei balconi in lamiera stirata effetto corten, si trova in un buono stato di conservazione sia delle facciate, rivestite in mattoncini faccia a vista, che delle finiture.

Il secondo fabbricato, identificato dalla lettera "B", è un piccolo edificio isolato di forma rettangolare, con sviluppo solo su due livelli e caratteristiche architettoniche diverse rispetto agli edifici circostanti, sia in termini di colorazione (sui toni del bianco e del grigio) che di finiture esterne (ringhiere bianche, prospetti rifiniti ad intonaco).

Alle spalle del fabbricato B si trova inoltre un'area privata condominiale adibita a parcheggio, con posti auto numerati, accessibile sempre da via Boccea tramite un ingresso chiuso da una sbarra automatica (v. immagine 2). Data la pendenza della strada e del terreno, il parcheggio si trova ad una quota più alta rispetto alla piazzetta con la fontana, alla quale risulta comunque collegata tramite una scala esterna.

Al di sotto dell'area a parcheggio sono stati realizzati altri box auto (tra cui quelli oggetto della presente stima), accessibili percorrendo una rampa carrabile ad essa adiacente (v. immagine 2 e foto 27 a pag. 16).



Cancello di ingresso dal civico n. 470 di via Boccea - Foto 3



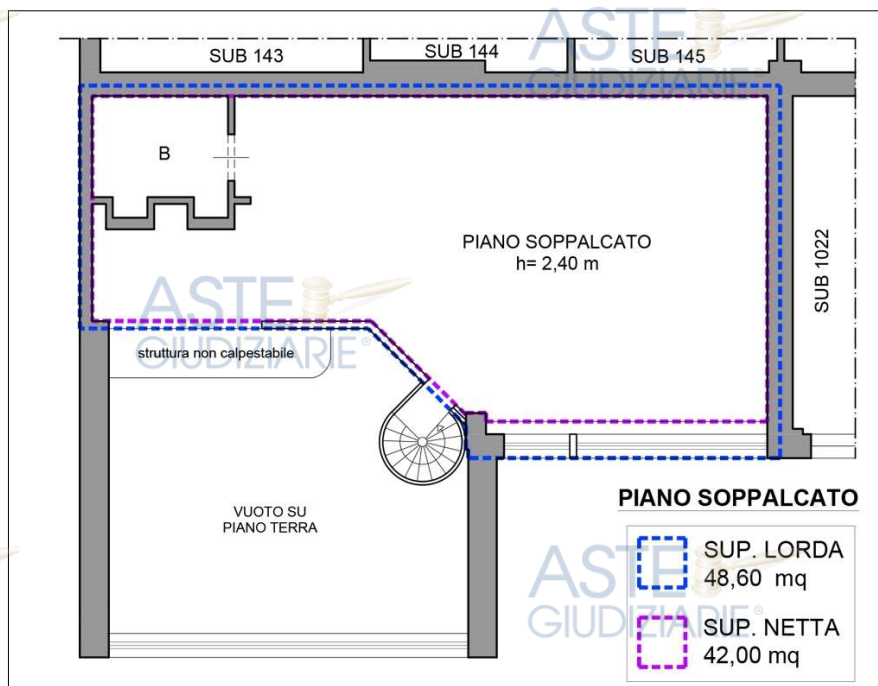
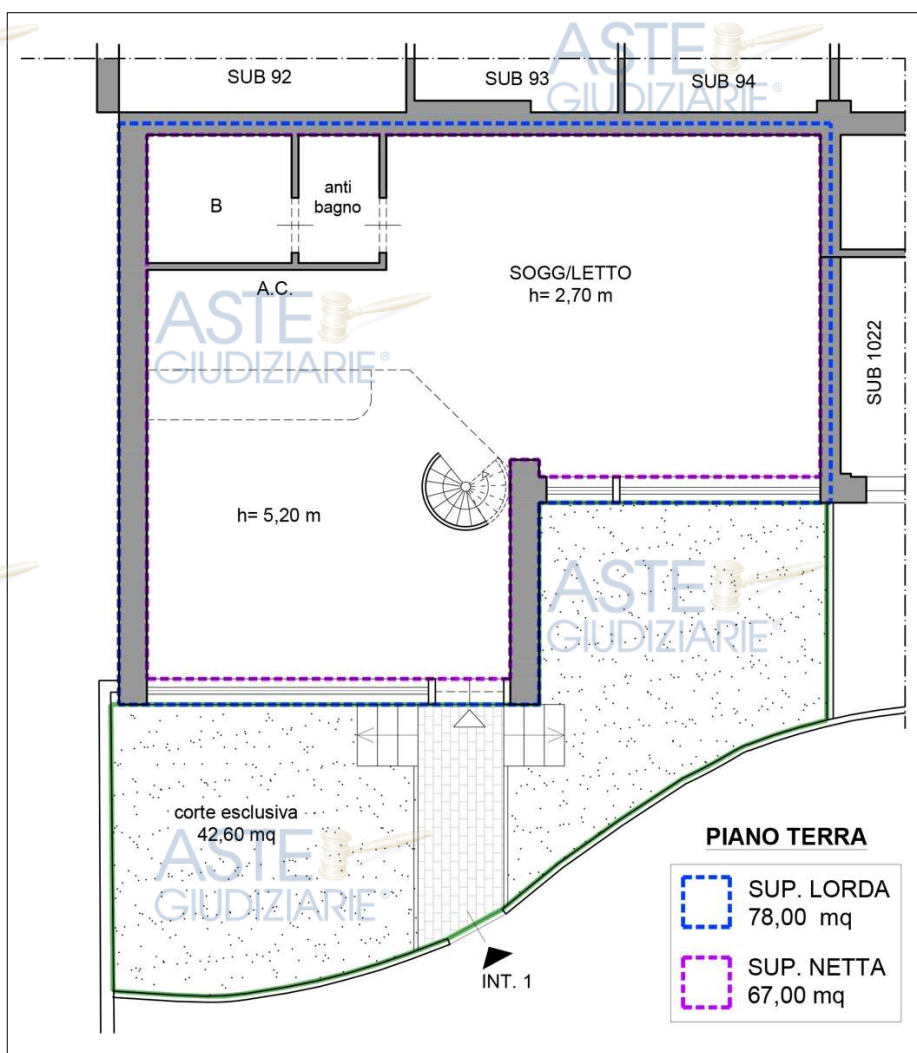
Area di pertinenza condominiale tra i due fabbricati - Foto 4



Area di pertinenza tra i due fabbricati con la fontana al centro - Foto 5

1.a Unità residenziale su due livelli (loft)

L'unità immobiliare, definita "loft" per via dell'originaria destinazione ad ufficio e tutt'ora caratterizzata da ampi spazi aperti, soffitti alti e un design che tende all'open space, si trova all'interno del fabbricato B e si sviluppa su due livelli, il piano terra e un piano superiore "soppalcato" con altezza ridotta di 2,40 m, connessi internamente da una piccola scala a chiocciola in muratura.



Restituzione grafica delle planimetrie dell'unità immobiliare con indicazione delle superfici – grafico 6

Il loft, identificato dall'interno 1, risulta indipendente rispetto al resto del fabbricato poiché presenta un ingresso autonomo dalla piazzetta con la fontana, percorrendo la corte esterna di proprietà esclusiva. La corte si sviluppa su diverse quote (sono infatti presenti dei gradini in muratura) e risulta in parte pavimentata (il vialetto di ingresso) e in parte trattata a verde con piccole alberature (v. foto 9 e 10).

Come si evince dagli elaborati grafici sopra riportati, prodotti sulla base delle planimetrie catastali, delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e dei grafici messi a disposizione dal tecnico che si occupava della pratica edilizia per la regolarizzazione dell'immobile, il piano terra è composto da un unico ambiente a forma di "L", dove si trovano l'angolo cottura e un bagno (senza finestra) con anti-bagno. La porzione in corrispondenza dell'ingresso principale dalla corte risulta a doppia altezza dal momento che il piano "soppalco" superiore si estende per una superficie inferiore rispetto a quella del piano terra.

Il loft presenta un unico affaccio verso la corte esclusiva per mezzo di due grandi vetrate, costituite sia da elementi di vetro fissi e opachi che da infissi apribili, che si estendono su tutto il prospetto fino al piano superiore.

Anche il piano soppalco è formato da un unico ambiente, con affaccio verso il piano terra e un secondo bagno (anch'esso cieco).



Prospetto principale del fabbricato B con indicazione del loft – foto 7



Corte esclusiva del loft – foto 8 e 9



Corte esclusiva del loft – foto 10 e 11



Vista del piano terra e del soppalco dall'ingresso - foto 12



Piano terra, angolo cottura - foto 13



Piano terra - foto 14



Vetrata al piano terra - foto 15



Piano terra, bagno - foto 16 e 17



Piano soppalcato - foto 18



Vetrata al piano soppalcato - foto 19



Vista del piano soppalcato - foto 20



Piano soppalcato con il bagno - foto 21



Bagno al piano soppalcato - foto 22 e 23



Dettaglio della parete esterna del bagno e della scala a chiocciola - foto 24 e 25

Internamente l'immobile si distingue per un design particolare che va a caratterizzare alcuni pezzi dell'arredo fisso (bancone della cucina, scala a chiocciola sinusoidale, libreria in cartongesso) e anche per la presenza di alcuni elementi architettonici, come le grandi superfici vetrate e le travi in ferro e cemento a vista, che conferiscono all'immobile uno stile estetico "industriale".

Tuttavia, come rilevato nel corso del sopralluogo e come si evince anche dalle foto allegate, l'unità immobiliare (attualmente vuota e non utilizzata) si trova in uno scarso stato manutentivo, necessitando di alcuni interventi di manutenzione e rinnovo, con tinteggiatura e verifica/adeguamento impiantistico.

L'immobile presenta una pavimentazione in resina al piano terra e in laminato al piano superiore, oltre che un rivestimento di tipo ceramico su alcune porzioni delle pareti dei bagni.

Quanto agli impianti si segnala la presenza di un impianto di riscaldamento con termoarredi in tubolari di acciaio, di un sistema di climatizzazione formato da due unità interne (split) e un motore esterno, e di un quadro elettrico con interruttore generale e interruttori differenziali e magnetotermici.

Tuttavia si segnala che, allo stato attuale, non risulta disponibile la documentazione o le certificazioni relative alla regolarità degli impianti alle normative vigenti, oltre al fatto che nel corso del sopralluogo non è risultato possibile testare la funzionalità dei suddetti impianti.



Quadro elettrico - foto 26

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica delle planimetrie (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (v. grafico 6):

piano terra

- superficie lorda...78,00 mq
- superficie netta...67,00 mq

piano soppalcato

- superficie lorda...48,60 mq
- superficie netta...42,00 mq

corte esterna pertinenziale ... 42,60 mq

• **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 1)

L'immobile, sito in via Boccea n. 470, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 355, particella 1595, sub. 1021:

- Appartamento, piano terra, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale 132,00 mq (escluse aree scoperte 127,00 mq)

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 6), risulta conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, salvo alcune lievissime difformità che comunque non incidono sulla stima finale:

- mancata rappresentazione del vialetto di ingresso e delle piccole scale nella corte esclusiva;

- piano soppalcato, mancata rappresentazione di una spalletta muraria vicino alla porta del bagno. Inoltre, il parapetto di protezione graficizzato nella planimetria a fianco della parete in vetro-mattone non è stato di fatto realizzato (v. foto 12).

Inoltre, dalla verifica metrica dello stato dei luoghi, è emerso che l'unità immobiliare presenta

- nel senso longitudinale - una lunghezza totale minore (nell'ordine dei 70 cm) rispetto a quanto graficizzato nella planimetria catastale. Tale circostanza incide non solo sulla rappresentazione grafica, che non è perfettamente rispondente a quanto realizzato, ma anche sulla superficie catastale indicata nella visura che risulta superiore a quella effettiva.

• **SITUAZIONE URBANISTICA**

I fabbricati di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di stima, originariamente a destinazione mista (abitazioni e uffici), venivano realizzati con Permesso a costruire n. 838 (prot. 59369) rilasciato dal Comune di Roma in data 8 ottobre 2007 e successiva variante n. 499 (prot. 45065) del 3 luglio 2009, con fine lavori prot. 33735 del 20/05/2010.

In seguito, con DIA prot. 30905 del 7 aprile 2015, si prevedeva il cambio di destinazione d'uso di alcune unità immobiliari (tra le quali il loft in oggetto) da direzionale privato ad abitazioni singole, oltre ad alcuni interventi di variazione della distribuzione interna e modifica dei prospetti, al fine di adeguare gli ambienti al nuovo uso abitativo (allegato 2).

In base alla documentazione fornita in seguito alla domanda di accesso agli atti inviata dalla scrivente all'Ufficio tecnico del XIII Municipio di Roma Capitale, in data 11 febbraio 2016 veniva comunicata la Fine Lavori con prot. 11169 (allegato 2).

Successivamente, il 17 maggio 2024, veniva presentata una pratica CILA prot. CS 2024/50773 (allegato 3) per sanare la realizzazione dell'antibagno al piano terra e l'inserimento di un parapetto in ferro con demolizione di una parte di parete in vetrocemento al piano soppalcato (si segnala che attualmente il parapetto in ferro non è tuttavia presente). In base all'analisi dei grafici di progetto relativi ai due ultimi titoli citati (al DIA del 2015 e la CILA in sanatoria del 2024), dal momento che le planimetrie del post operam della DIA corrispondono con l'ante operam della CILA e che i grafici di progetto della CILA coincidono sostanzialmente con quanto effettivamente realizzato, si ritiene l'unità immobiliare regolare dal punto di vista urbanistico.

1.b Box auto n. 16 bis

Il box si trova al piano interrato sottostante l'area esterna condominiale adibita a parcheggio, e l'ingresso delle auto avviene tramite una rampa carrabile con accesso da uno slargo sempre su via Boccea, posizionato a circa 70 metri dal cancello al civico 470.

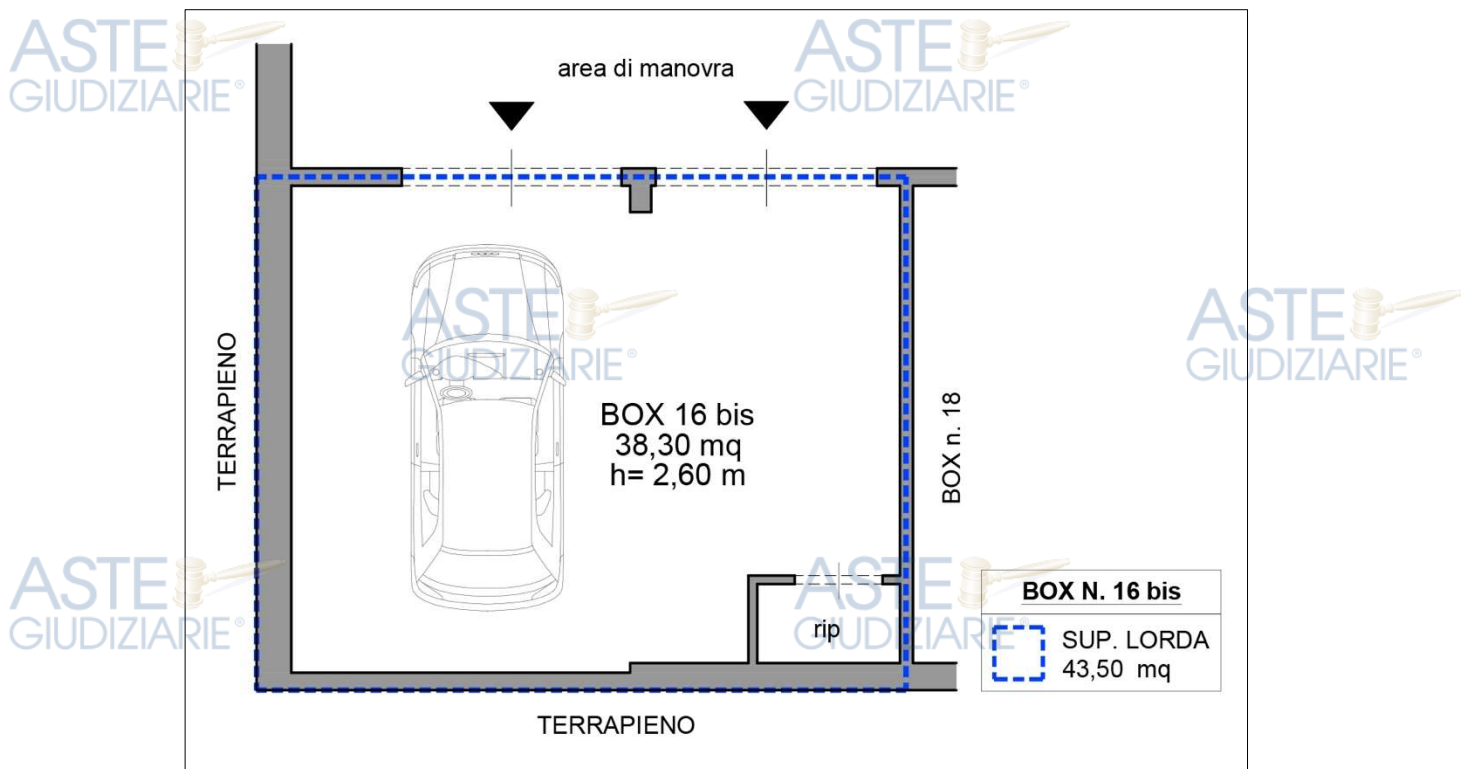


Rampa di accesso ai box - foto 27



Piano interrato con indicazione del box oggetto di stima - foto 28

Come si desume dalla restituzione grafica della planimetria, elaborata anche in questo caso sulla base della pianta catastale (v. di seguito grafico 29), delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo, e del grafico messo a disposizione dal tecnico che si occupava della pratica edilizia per la regolarizzazione dell'immobile, il box - identificato dal numero 16 bis - è composto da un unico ambiente di forma rettangolare, con un piccolo vano ripostiglio e con un doppio ingresso dall'area di manovra condominiale chiuso da due porte basculanti in metallo (v. foto 30 e 31).



Restituzione grafica della planimetria del box con indicazione delle superfici – grafico 29



Vista delle due porte di ingresso al box – foto 30



Interno del box – foto 31



Interno del box – foto 32

Il box, attualmente utilizzato come magazzino, si trova in un discreto stato manutentivo.

Dalla restituzione grafica della planimetria l'immobile risulta avere la seguente superficie:

- box 16 bis sup. lorda 43,50 mq

- **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 4)

L'unità immobiliare risulta iscritta al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificata dal foglio 355, particella 1595, subalterno 510:

- Box auto, piano S1, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 43,00 mq, sup. catastale 42,00 mq

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 29), risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

Stante quanto già in precedenza indicato in merito ai titoli con cui veniva realizzato il complesso edilizio in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, il box auto, nella sua attuale conformazione, deriva dall'accorpamento di due box adiacenti (ex box 16 e 17 identificati con i subb. 92 e 93).

In data 20 maggio 2024 veniva infatti presentata una SCIA in sanatoria prot. CS 2024/51421 al fine di regolarizzare gli interventi eseguiti per la fusione delle due unità immobiliari e per la realizzazione del vano ripostiglio (allegato 5).

Dall'analisi della documentazione e dei grafici inviati alla scrivente dal tecnico che si occupava della regolarizzazione, dal momento che il grafico di progetto risulta corrispondente allo stato dei luoghi, si ritiene l'unità immobiliare regolare sotto l'aspetto urbanistico.

1.c Box auto n. 18

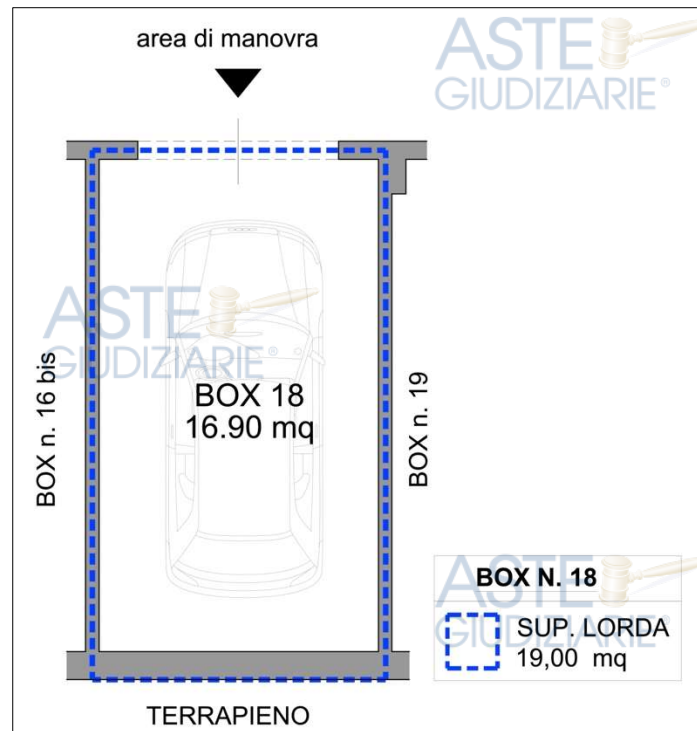
Il box auto è adiacente al n. 16 bis precedentemente trattato, e pertanto si rimanda alla precedente descrizione per quanto riguarda la sua collocazione e le modalità di accesso.



Vista della porta di ingresso al box – foto 33

Dal momento che la visione dell'interno del box non è risultata possibile durante il sopralluogo (non essendo disponibili le chiavi per l'accesso), la descrizione dell'immobile fa riferimento a quanto riportato nella planimetria catastale; lo stesso a dirsi per la relativa consistenza, determinata sulla base del grafico catastale opportunamente scalato secondo le quote rilevate per il box 16 bis adiacente.

Come si desume dalla restituzione grafica della planimetria (v. grafico 34), il box - identificato dal numero 18 - è composto da un unico ambiente di forma rettangolare, con ingresso dall'area di manovra condominiale chiuso da una porta basculante in metallo (v. foto 33).



Restituzione grafica della planimetria del box con indicazione delle superfici – grafico 34

Dalla restituzione grafica della planimetria l'immobile risulta avere la seguente superficie:

- box 18 sup. lorda 19,00 mq

- **VERIFICHE CATASTALI** (allegato 6)

L'unità immobiliare risulta iscritta al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificata dal foglio 355, particella 1595, subalterno 94:

- Box auto, piano S1, categoria C/6 (autorimesse), consistenza 15,00 mq, sup. catastale 17,00 mq

Dal momento che non è stato possibile eseguire l'accesso all'interno dell'immobile non è dunque stata verificata la conformità tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti.

- **SITUAZIONE URBANISTICA**

Stante quanto già in precedenza riferito in merito ai titoli con cui veniva realizzato il complesso edilizio in cui si trovano gli immobili oggetto di stima, il box auto risulta correttamente graficizzato anche nelle planimetrie relative alla già citata DIA prot. 30905 del

7 aprile 2015, risultando conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti (allegato 2).

Pertanto, sulla base della documentazione esaminata, l'unità immobiliare risulta regolare da un punto di vista urbanistico.

2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Nell'ambito dell'incarico affidatomi e per lo svolgimento della presente perizia di stima, si premette quanto segue:

- Periodo di riferimento della valutazione: luglio 2025
- Scopo della valutazione: stima del valore di mercato dei beni immobili in capo alla procedura
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario
- Le indagini svolte per la valutazione richiesta sono basate principalmente sulla ricerca di comparabili e la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare; la consultazione delle quotazioni pubblicate dalle fonti più note del settore immobiliare viene svolta solo in assenza di comparabili o, a scopo comparativo, laddove le indagini di mercato non forniscano risultati soddisfacenti
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo) ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato
- La consistenza dei beni è stata considerata sulla base delle verifiche metriche effettuate nel corso del sopralluogo con riscontro sulle planimetrie catastali (salvo che per il box n. 18 in cui non è stato possibile eseguire l'accesso), oltre che dei grafici in formato vettoriale messi a disposizione dal Curatore; per il calcolo finale della superficie commerciale si è fatto riferimento ai criteri dettati dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili"* fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) nonché al *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* contemplato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari

- Il valutatore non ha eseguito alcuna indagine ambientale
- Non sono state svolte indagini inerenti vincoli e gravami, informazioni che di norma devono essere demandate ad apposita relazione notarile
- Non sono stati considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o acquisizione delle proprietà; i valori espressi non comprendono l'IVA
- La sola visione dei beni eseguita durante il sopralluogo esonera il valutatore dall'esprimere opinioni o responsabilità circa l'integrità strutturale delle proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendi, la resistenza a terremoti o per difetti fisici e costruttivi.
- Per l'eventuale vendita degli immobili sarà necessaria la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica)

Aspetti tecnico-economici del rapporto di valutazione

L'analisi del mercato immobiliare, e l'individuazione delle sue caratteristiche, deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sotto mercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima ovvero individuare lo specifico segmento di mercato che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili.

La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto.

Criterio di stima

Il criterio di valutazione immobiliare utilizzato per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, conformemente alle procedure messe

a punto dalla disciplina estimativa, è il metodo sintetico, basato sulla stima diretta comparativa.

Si tratta del procedimento più noto e diffuso comunemente denominato anche come “metodo del confronto” (MCA Market Comparison Approach) ovvero quello in cui si individua una quotazione unitaria sulla base del confronto tra gli immobili oggetto di stima e immobili simili della zona nonché, a scopo comparativo o in assenza di comparabili, prelevando i dati pubblicati da fonti note, come ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Agenzia delle Entrate), il Borsino Immobiliare e Nomisma.

Ai fini di una maggiore attendibilità nell'applicazione del criterio di stima comparativo, le ricerche sono state approfondite anche attraverso il portale “Comparabilitalia.it”, che fornisce prezzi di compravendite georiferite realmente concluse negli anni più recenti 2021-2024 nelle immediate vicinanze dei beni esaminati.

Il valore di mercato degli immobili sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale delle unità immobiliari, ragguagliata, ove necessario, con opportuni parametri correttivi riferiti a determinate caratteristiche dei beni.

Resta inteso che il criterio di calcolo delle superfici, degli eventuali coefficienti di ponderazione come anche le quotazioni unitarie che si ritengono applicabili al caso in esame, incidono sull'espressione finale della valutazione in relazione all'analisi effettuata sul bene, alla sua posizione ma anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato, che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di “discrezionalità” che lo porterà ad attribuire al bene, anche in funzione delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale, il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

3. STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno dei fabbricati: residenziale
- ubicazione: in zona periferica nell'ambito del territorio comunale, caratterizzata da una discreta vicinanza di attività commerciali, servizi pubblici, infrastrutture e collegamenti del trasporto pubblico
- affacci e visuali: l'unità immobiliare "loft" presenta un unico affaccio sullo spazio di pertinenza condominiale situato tra i due fabbricati
- accessibilità: assenza di aree per il parcheggio e la fermata temporanea delle auto lungo il tratto di Via Boccea in oggetto; tuttavia, nel complesso condominiale sono presenti sia box auto situati al piano seminterrato dei fabbricati, sia posti auto privati
- accessibilità (box auto): i box presentano una comoda area di manovra con accesso dalla rampa carrabile posizionata sul lato occidentale del lotto
- stato manutentivo: il loft si trova in scarse condizioni manutentive, necessitando di alcuni interventi di manutenzione e rinnovo; il box n. 16 bis si trova in uno stato conservativo discreto

3.a Stima del loft

- **Calcolo della consistenza**

Per quanto riguarda il computo della superficie da utilizzare per la stima del valore di vendita, nel caso di immobili a destinazione residenziale la superficie commerciale viene determinata misurando, in primo luogo, la superficie dei vani principali e degli accessori diretti al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), in secondo luogo la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La superficie del piano soppalcato viene computata nella misura del 80%, assimilandola a quella che il Codice delle valutazioni immobiliari definisce "mansarda rifinita", collegata direttamente con l'alloggio principale e abitabile. Quanto invece all'area esterna di pertinenza esclusiva la consistenza è calcolata al 10%.

- piano terra 78,00 mq
- piano soppalcato $48,60 \text{ mq} \times 80\% = 38,88 \text{ mq}$
- corte esterna $42,60 \text{ mq} \times 10\% = 4,26 \text{ mq}$

tot. superficie commerciale = 121,14 mq arrotondati in **121,00 mq**

- **Valore di mercato**

Come già anticipato, il complesso condominiale di cui fa parte l'immobile in oggetto ricade in una microzona con connotazioni atipiche se confrontata con le aree residenziali circostanti, specialmente per quanto attiene al posizionamento, su un tratto di via Boccea a scorrimento veloce, con difficoltà di parcheggio o anche solo di sosta, e all'assenza di servizi di prima necessità vicini e facilmente raggiungibili anche a piedi.

Pertanto, ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile e per una sua maggiore attendibilità, si è ritenuto opportuno concentrare la ricerca dei comparabili nelle immediate vicinanze del compendio in oggetto.

Partendo dalla consultazione degli annunci immobiliari nella microzona, pubblicati sulle piattaforme di settore più note, ho rilevato come il mercato immobiliare della categoria abitativa non appaia particolarmente dinamico, data la presenza di poche unità immobiliari con requisiti simili in quanto a posizionamento, e dunque di offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile oggetto della presente stima.

Tuttavia, da un campione di tre annunci consultati, tutti relativi ad immobili posizionati nella particolare microzona, si ottiene un prezzo medio di €/mq 2.908,00 (allegato 7).

In merito "all'attendibilità" di tale quotazione, è importante differenziare il "valore" (ovvero l'importo dell'offerta) rispetto al "prezzo" (quanto effettivamente pagato a definizione

della trattativa) e quindi tenere presente che il costo indicato dalle agenzie immobiliari rappresenta sempre un'offerta di partenza che nell'ambito di una trattativa di compravendita, come è noto, viene sempre ridotto di circa il 20% risultando quindi superiore al prezzo di vendita effettivo. Inoltre, in considerazione anche della scarsa commerciabilità che caratterizza l'area in oggetto, in questo caso si ritiene opportuno ridurre il prezzo sopra indicato (€/mq 2.908,00) della percentuale del 25%, considerando la quotazione risultante pari a €/mq 2.180,00 più vicina al reale prezzo di vendita degli immobili indicati negli annunci e presi a campione (allegato 7).

Conformemente ai dettami più recenti della disciplina estimativa, per una corretta e sicura applicazione del metodo del confronto, affinché la valutazione possa essere oggettivamente concreta e aderente al prezzo quanto più possibile attendibile, sono state consultate, nel portale "Comparabilitalia.it", le schede di compravendite georiferite realmente concluse negli anni 2021 – 2024.

Nelle immediate vicinanze del bene in esame si sono registrate infatti diverse compravendite di immobili simili all'appartamento in oggetto, quantomeno per posizionamento e categoria.

Da un campione di cinque immobili si ricava un prezzo medio di €/mq 1.864,27 (allegato 7), che si arrotonda a **€/mq 1.860,00**.

Calcolatore Prezzi Medi					
Caratteristica	A	B	C	D	E
Data	12/2024	9/2023	3/2021	9/2024	2/2022
Foglio	355	355	355	355	355
Mappale	1177	1595	1595	1177	416
Subalterno					
Prezzo	104.561,00 €	240.000,00 €	190.000,00 €	110.844,00 €	180.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	68,6	118,9	94,45	78,8	82,0
Prezzi Medi	1.524,21 €/m ²	2.018,50 €/m ²	2.011,65 €/m ²	1.406,65 €/m ²	2.195,12 €/m ²
Prezzo Unitario: 1.864,27 €/m ²					

Trovandoci nell'ambito di una procedura fallimentare è importante tenere conto delle differenze esistenti al momento della stima tra una vendita al libero mercato e la vendita "forzata" del complesso immobiliare in oggetto.

Inoltre potrebbero verificarsi differenze indotte sia dalle fasi cicliche del segmento di mercato (rivalutazione/svalutazione), sia dalle caratteristiche e dalle condizioni degli immobili (deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne) che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione.

Per tali motivi, considerata la lieve differenza tra i due prezzi unitari individuati tramite l'indagine di mercato e lo studio dei comparabili, avendone preventivamente informato la curatela e in accordo con la stessa, si ritiene opportuno attestarsi sul valore inferiore risultante dallo studio delle compravendite realmente avvenute, al fine di rendere i beni maggiormente appetibili sul mercato.

L'importo unitario che si ritiene opportuno applicare ai fini della stima è dunque pari a **€/mq 1.860,00**.

Da ultimo, dal momento che il risultato ottenuto con le indagini sopra riferite consente di stimare l'immobile con un prezzo che si ritiene coerente alla previsione di vendita, non è apparso utile e necessario allegare e prendere come riferimento per la valutazione anche le quotazioni fornite dai diversi listini (come ad esempio l'OMI) essendo ben noto che *"le Quotazioni OMI ... non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo ... e sono idonee solamente a < condurre ad indicazioni di valori di larga massima >."* (Corte di Cassazione n. 25707/2015, nei termini ribadita anche da Cass. 31411/2018).

Ad ogni modo, si osserva come il valore unitario stimato per l'unità immobiliare residenziale sia allineato con il valore minimo delle abitazioni in stabili di fascia media indicato dal Borsino Immobiliare. Un tale allineamento con il valore minimo risulta peraltro pienamente giustificato se si tengono in considerazione le già citate caratteristiche che penalizzano la microzona di interesse.

Valore di stima dell'immobile:

- quotazione unitaria €/mq 1.860,00

- sup. commerciale 121,00 mq

€/mq 1.860,00 x mq 121,00 = 225.060,00 €

Al potenziale valore dell'immobile così determinato, si ritiene necessario applicare un parametro di ragguaglio per adeguare il prezzo stimato ad alcune peculiarità dell'unità immobiliare le quali, se da un lato ne costituiscono proprio la sua specificità, dall'altro potrebbero compromettere l'appetibilità del bene sul mercato. Si tratta ad esempio della conformazione e dimensione della scala, che non permette un passaggio agevole al piano sottopalcato, oltre che della quasi totale assenza di vista e di affacci verso l'esterno. La percentuale che si ritiene congruo applicare è pari al 10%:

225.060,00 € - 10% = 202.554,00 € che si arrotonda a **200.000,00 €**

3.b Stima dei box auto

Sulla base delle analisi effettuate sia riguardo agli annunci immobiliari che alle compravendite effettivamente concluse, si rileva come il mercato proponga la vendita "a corpo" delle unità immobiliari residenziali con le relative pertinenze, che includono sia i box auto che le eventuali cantine. La circostanza è dimostrata anche dal fatto che la ricerca delle compravendite dei singoli box auto nella particolare microzona non ha praticamente fornito risultati, e che l'indagine di mercato mirata sempre al reperimento degli annunci immobiliari dei singoli box ha restituito pochissime offerte di vendita.

Pertanto, si evidenzia come - proprio in virtù delle particolari caratteristiche della microzona (accessibilità, posizionamento su strada di scorrimento,...) - i box auto in oggetto vanno a costituire un mercato specifico e limitato a chi abita nel complesso condominiale (o al massimo nei fabbricati immediatamente adiacenti), a differenza degli altri box auto presenti nella zona.

Tuttavia, ritenendo comunque utile tenere conto dei risultati reperiti come riferimento di larga massima, da un campione di quattro annunci consultati si ottiene un prezzo medio di €/mq 1.260,00 (allegato 8).

Tenendo presente la riduzione del prezzo indicato dalle agenzie immobiliari nell'ambito di una trattativa di compravendita che, per il caso in esame si considera al 25%, il prezzo sopra indicato (€/mq 1.260,00) si riduce ad €/mq 945,00, quotazione che si ritiene più vicina al reale prezzo medio di vendita degli immobili presi a campione (allegato 8).

Pertanto, ai fini della stima, in assenza di compravendite e di offerte significative e tali da poter fornire validi comparabili di cui tenere conto ai fini dell'applicazione del metodo comparativo, si è ritenuto opportuno fare riferimento al prezzo unitario già individuato per le unità residenziali. Considerando che generalmente per i box auto si valuta una ponderazione pari al 50% del valore del residenziale, il valore unitario di partenza viene così calcolato:

€/mq 1.860,00 x 50% = €/mq 930,00 (valore allineato con il prezzo ricavato dall'indagine di mercato)

Tuttavia, in considerazione - anche in questo caso - della scarsa commerciabilità del bene nella particolare microarea, si ritiene corretto ridurre l'importo di una percentuale pari al 10%, ottenendo un valore di stima di **€/mq 837,00**

Valore di stima dei box auto:

- quotazione unitaria €/mq 837,00
- superficie commerciale **box 16 bis** mq 43,50

stima box 16 bis €/mq 837,00 x mq 43,50 = € 36.409,50 che si arrotonda in **€ 36.400,00**

- superficie commerciale **box 18** mq 19,00

stima box 18 €/mq 837,00 x mq 19,00 = € 15.903,00 che si arrotonda in **€ 15.900,00**

Valutazione complessiva degli immobili oggetto della presente relazione:

€ 200.000,00 + € 36.400,00 + € 15.900,00 = € 252.300,00

Valutando una ragionevole ed oggettiva convenienza qualora gli immobili stimati nella presente relazione vengano venduti in blocco, il prezzo finale potrà essere scontato di una percentuale del 3% circa e quindi ribassato in **€ 245.000,00**.

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione catastale loft
2. DIA prot. 30905 del 7/04/2015
3. CILA in sanatoria prot. CS 50773 del 17/05/2024
4. Documentazione catastale box n. 16 bis
5. SCIA in sanatoria prot. CS 51421 del 20/05/2024
6. Documentazione catastale box n. 18
7. Indagine di mercato destinazione residenziale (annunci immobiliari, comparabili, Borsino Immobiliare)
8. Indagine di mercato box auto (annunci immobiliari)

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato conferitogli; ringrazia il Curatore del fallimento e l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma, 01/07/2025

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri