

## TRIBUNALE DI FROSINONE

Società:

Collegio dei Liquidatori: Avv. Arturo del Giudice; Avv. Pierluigi Villoni;  
Avv. Silvia Marini; Dott.ssa Fabiola Luciani.

PROC. N.1/2012



### **RELAZIONE TECNICA DI STIMA**

DI UN LOCALE COMMERCIALE E N°4 POSTI AUTO  
siti in Roma- via Decimomannu civico 40 - 48



Il Tecnico  
Arch. Mauro Ciotoli



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto arch. Mauro Ciotoli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Frosinone al n. 709, è stato incaricato dal Collegio dei Liquidatori della Società \_\_\_\_\_, per **determinare il valore degli immobili siti in Roma, via Decimomannu 40-48, intestati ad \_\_\_\_\_ con sede a Frosinone.**

La vendita si colloca all'interno di un accordo tra \_\_\_\_\_ ed il \_\_\_\_\_ che vede quest'ultimo quale mandatario in *rem propriam* con obbligo di rendiconto per le attività funzionali alla vendita del bene sopra descritto.

L'immobile a destinazione commerciale è posto al piano terra di un edificio composto da cinque livelli fuori terra ed un piano seminterrato con funzione di parcheggio coperto, dove sono collocati i quattro posti auto anch'essi oggetto di stima.

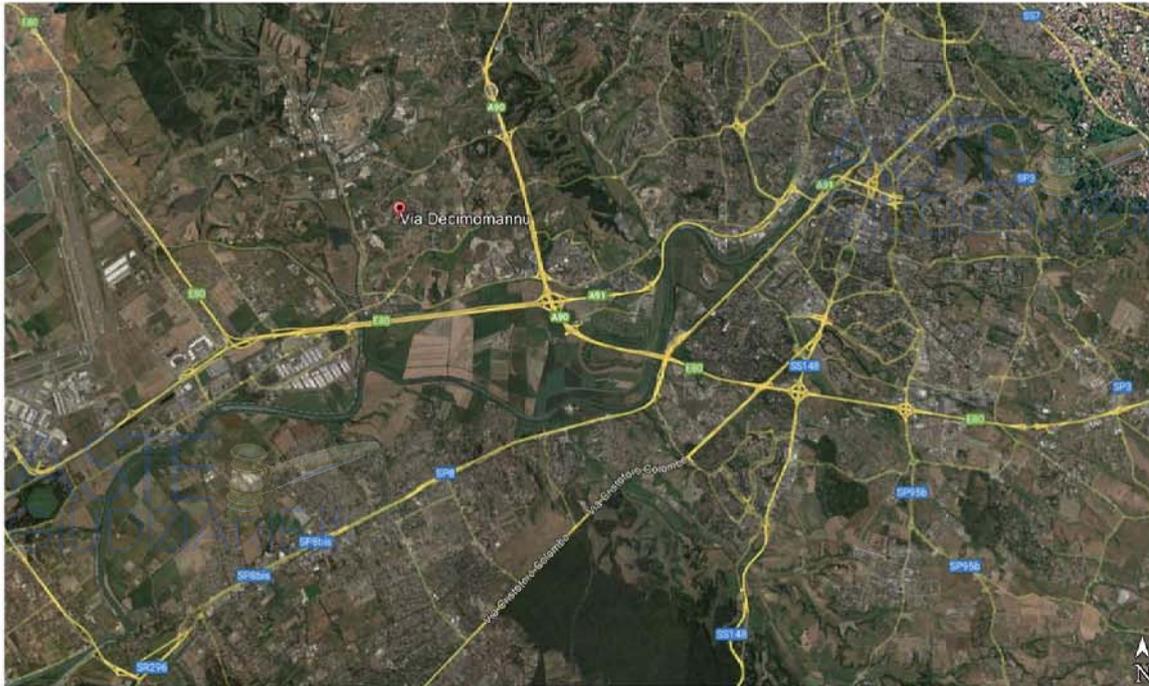
L'edificio fa parte di un complesso immobiliare composto da due fabbricati identici per dimensioni e finiture, separati da uno spazio interno, a cui si accede dal cancello carrabile e pedonale dalla strada via Decimomannu.

Gli edifici di recente realizzazione hanno struttura in c.a e finitura esterna in mattoni di laterizio posti in cortina.

Il complesso residenziale è ubicato nella parte ovest della città di Roma, nell'area di Ponte Galeria, a ridosso del GRA.

Il quartiere in cui si inserisce il complesso immobiliare in oggetto, adiacente al rione Portuense, ospita numerosi edifici di edilizia popolare di recente costruzione ed altri ancora in fase di realizzazione. Lo stesso è costituito da edifici in prevalenza plurifamiliari in linea, oltre a fabbricati di tipo economico e da villini monofamiliari.

Nel quartiere al momento vi è grande attività edilizia sia per la realizzazione di nuovi complessi residenziali, sia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, quali: l'asfaltatura delle strade di penetrazione (la stessa via Decimomannu); la realizzazione di marciapiedi e l'installazione della pubblica illuminazione.



**Immagine 1.** In evidenza via Decimomannu, ad est del GRA.



**Immagine 2.** Il complesso residenziale dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima. La freccia di colore rosso sta ad indicare il locale commerciale al piano terra, sono visibili le tre aperture su via Decimomannu. La freccia di colore arancione sta ad indicare l'ingresso al piano S1 (garage).

Reperita la documentazione necessaria, eseguiti i sopralluoghi ed i rilievi metrici opportuni, lo scrivente relaziona quanto segue:

## 2. DESCRIZIONE DEI BENI

### 2.1. IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE

(Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/05/2022)

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501)**: Foglio **752**, Particella **3966**, Sub. **69**;

Classamento: Rendita: **Euro 2.615,34**, Zona censuaria **6**, Categoria **C/1<sub>a</sub>**, Classe **10**,

Consistenza **80 m<sup>2</sup>**;

Indirizzo: VIA DECIMOMANNU n. 48, Piano T;

Dati di superficie: Totale: **158 m<sup>2</sup>**;

Ultimo atto di aggiornamento:

variazione toponomastica del 20/12/2016, pratica n. rm 0800188, in atti dal 20/12/2016, variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n.264553.1/2016);

L'immobile ha una superficie lorda di circa 130 mq, si compone di un unico vano, che presenta nella parte centrale un setto di muratura portante (in c.a) in pianta di forma ad "L", un antibagno e bagno posti sul lato ovest in adiacenza al vano scala ed all'ascensore dell'edificio.

All'esterno, sul lato nord, sono collocate tre ampie aperture, attualmente sprovviste di infissi, con serrande avvolgibili di doghe metalliche, che hanno affaccio diretto sull'area di pertinenza del locale. Tale superficie, di circa 115 mq, confina con il marciapiede e la strada via Decimomannu.

Il locale è provvisto di una ulteriore apertura, anch'essa senza infisso e con serranda metallica apribile, collocata sul lato est del perimetro esterno.

Internamente la pavimentazione è costituita da lastre di gres porcellanato, finto parquettes, di colore chiaro; nel bagno ed antibagno la pavimentazione ed il rivestimento sono in ceramica. Il bene è dotato di impianto elettrico ed idrico sanitario. L'altezza interna è pari a m 2.70, non vi è controsoffittatura e le pareti, da tinteggiare, sono finite ad intonaco liscio.

Intestazione attuale dell'immobile:

1. XXXX - XXXXX(CF XXXXX)

Sede in FROSINONE (FR)

Diritto di: **Proprieta' superficiaria** per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 26/05/2014, Pratica n. RM0351596 in atti dal 26/05/2014,  
COSTITUZIONE (n. 2576.1/2014);

2. XXXXX (CF XXXXX)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: **Proprieta' per l'area** (deriva dall'atto 1).



Foto 1. Vista esterna del Locale Commerciale e dell'area di pertinenza al piano terra.



Foto 2. Vista interna del Locale Commerciale. Parete su via Decimomannu.



Foto 3. Vista interna del Locale Commerciale. Parete verso il vano scala ed ascensore.

(Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/05/2022)

- Posto Auto **NR 1**:

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501) (RM)**: Foglio **752**, Particella **3966**, Sub. **65**.

Classamento: Rendita: **Euro 48,34**, Zona censuaria **6**, Categoria **C/6a**, Classe **12**,

Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Indirizzo: **VIA DECIMOMANNU n. 40**, Edificio **1**, Interno **NR1**, Piano **S1**;

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015  
Pratica n. RM0370723 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108608.1/2015).

- Posto Auto **NR 2**:

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501)**: Foglio **752**, Particella **3966**, Sub. **66**  
Classamento: Rendita: **Euro 48,34**; Zona censuaria **6**, Categoria **C/6a**, Classe **12**,  
Consistenza **12 m<sup>2</sup>**;

Indirizzo: VIA DECIMOMANNU n. 40, Edificio 1, Interno **NR2**, Piano S1;

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015;  
Pratica n. RM0370723, in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108608.1/2015);

- Posto Auto **NR 3**:

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501)**:Foglio **752**, Particella **3966**, Sub. **67**  
Classamento: Rendita: **Euro 48,34**, Zona censuaria **6**, Categoria **C/6a**, Classe **12**,  
Consistenza **12 m<sup>2</sup>**

Indirizzo: VIA DECIMOMANNU n. 40, Edificio 1, Interno **NR3**, Piano S1;

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015,  
Pratica n. RM0370723 in atti dal 26/05/2015, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108608.1/2015).

- Posto Auto NR 4:

Dati identificativi: Comune di **ROMA (H501)**: Foglio **752**; Particella **3966**; Sub. **68**;  
Classamento: Rendita: **Euro 44,31**, Zona censuaria **6**, Categoria **C/6a**, Classe **12**,  
Consistenza **11 m<sup>2</sup>**;

Indirizzo: VIA DECIMOMANNU n. 40, Edificio 1, Interno **NR4**, Piano S1;

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/05/2015,  
Pratica n. RM0370723 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 108608.1/2015).

I Posti auto si collocano all'interno del piano seminterrato, nel parcheggio condominiale.

L'accesso al parcheggio seminterrato, da via Decimomannu, avviene tramite una rampa carrabile (vedi immagine 2).

Il piano seminterrato è collegato, internamente, ai piani superiori con due corpi scala ed ascensori condominiali.

La pavimentazione è in battuto di cemento lisciato; i posti auto sono definiti da striscie di vernice.

Il garage è provvisto di impianto antincendio ed impianto di illuminazione, ed ha altezza interna pari a 2,70 metri.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Foto 4. Piano Garage. Al centro la viabilità di ingresso ed uscita ed ai lati i posti auto.

#### Intestazione attuale dei 4 posti auto coperti al piano S1:

1. XXXXX (CF XXXX)

Sede in FROSINONE (FR)

Diritto di: *Proprieta' superficiaria* per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. COSTITUZIONE del 26/05/2014, Pratica n. RM0351596 in atti dal 26/05/2014, COSTITUZIONE (n. 2576.1/2014);

2. XXXX (CF XXXX)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: *Proprieta' per l'area* (deriva dall'atto 1).

L'immobile commerciale ed i 4 posti auto al piano S1 risultano liberi e sono nella disponibilità della Società Intestataria, XXXX - XXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. LEGITTIMITA' URBANISTICA E PROVENIENZA

L'edificio di cui fanno parte il locale commerciale al piano terra ed i quattro posti auto al piano seminterrato, è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 399, Prot. n. 2811 dell'11.04.2006 su un terreno dato in concessione dal Comune di Roma, per il diritto di superficie finalizzato alla realizzazione di un progetto di edilizia economica e popolare.

La fine dei lavori, prot. 57647, è datata 21 luglio 2014.

La proprietà superficaria del lotto su cui insiste il bene oggetto di stima è pervenuta alla ditta intestataria con Atto di Convenzione per la concessione del diritto di superficie in Roma, in data 25.01.2008, rep. n. 41487 a rogito Notaio Giovanni Ungari Trasatti, registrato in Roma in data 5.02.2008 n. 2746, serie 1T.

### 4. VALUTAZIONE

La valutazione avverrà con il metodo c.d. dei punti di merito o di confronto, avuto riguardo ai prezzi medi praticati in zona per immobili simili a quelli oggetto di valutazione, considerate le caratteristiche medie del patrimonio immobiliare della zona e le caratteristiche dell'immobile oggetto di valutazione. Verrà applicato il prezzo unitario di stima alla consistenza dell'immobile da valutare: la superficie commerciale è stata determinata sulla base delle verifiche dimensionali dell'unità immobiliare rilevate.

Si è adottato il Sistema Italiano di Misurazione (S.I.M.), raccomandato da  in "  Edizione 2019. Il metodo per la definizione della superficie commerciale è stato effettuato in base ai criteri della **Norma UNI 10750** e del **D.P.R. n.138/98, allegato C**, calcolata in base al rilievo metrico effettuato in loco.

Infine, si è proceduto alla determinazione del **valore commerciale** dell'immobile, attraverso ricerche di mercato dalle banche dati di fonti di riferimento attendibili al livello nazionale oltre che da indagini dirette svolte presso agenzie immobiliari locali.

#### 4.1 VALORE COMMERCIALE

##### 4.1.1 Prezzi medi di mercato

Le ricerche di mercato presso le banche dati di fonti di riferimento nazionali dette, insieme alle analisi dirette presso le agenzie immobiliari locali hanno restituito un *range* di valori attendibili per la stima dei beni.

Per la zona di riferimento, Ponte Galeria – Pisana, i valori di mercato per immobili simili, all'attualità, sono i seguenti:

##### Valori di vendita:

**Uffici e Negozi** (stato conservativo normale):

minimo **1.300,00** €/mq; massimo **2.106,00** €/mq.

**Posti auto in locali coperti:**

minimo **873,00** €/mq; massimo **1.292,00** €/mq.

##### Valori di locazione:

**Uffici e Negozi** - stato conservativo normale (valori a metro quadrato):

minimo **6,27** €/mq / mese; massimo **10.03** €/mq / mese.

**Posti auto in locali coperti:**

minimo **4,27** €/mq / mese; massimo **6.29** €/mq /mese.

##### 4.1.2 Calcolo della superficie commerciale

Come già accennato in precedenza, il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito in base a quanto indicato dalla norma **UNI 10750**, unitamente a quanto rilevato.

Mapp.	Sub.	Destinazione	Sup. mq	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
3966	69	Loc. Comm.	130,00	100%	130,00 mq
3966	69	Area esterna	115,00	6%	6,90 mq
<b>Totale Superficie Commerciale</b>					<b>136.90 mq</b>

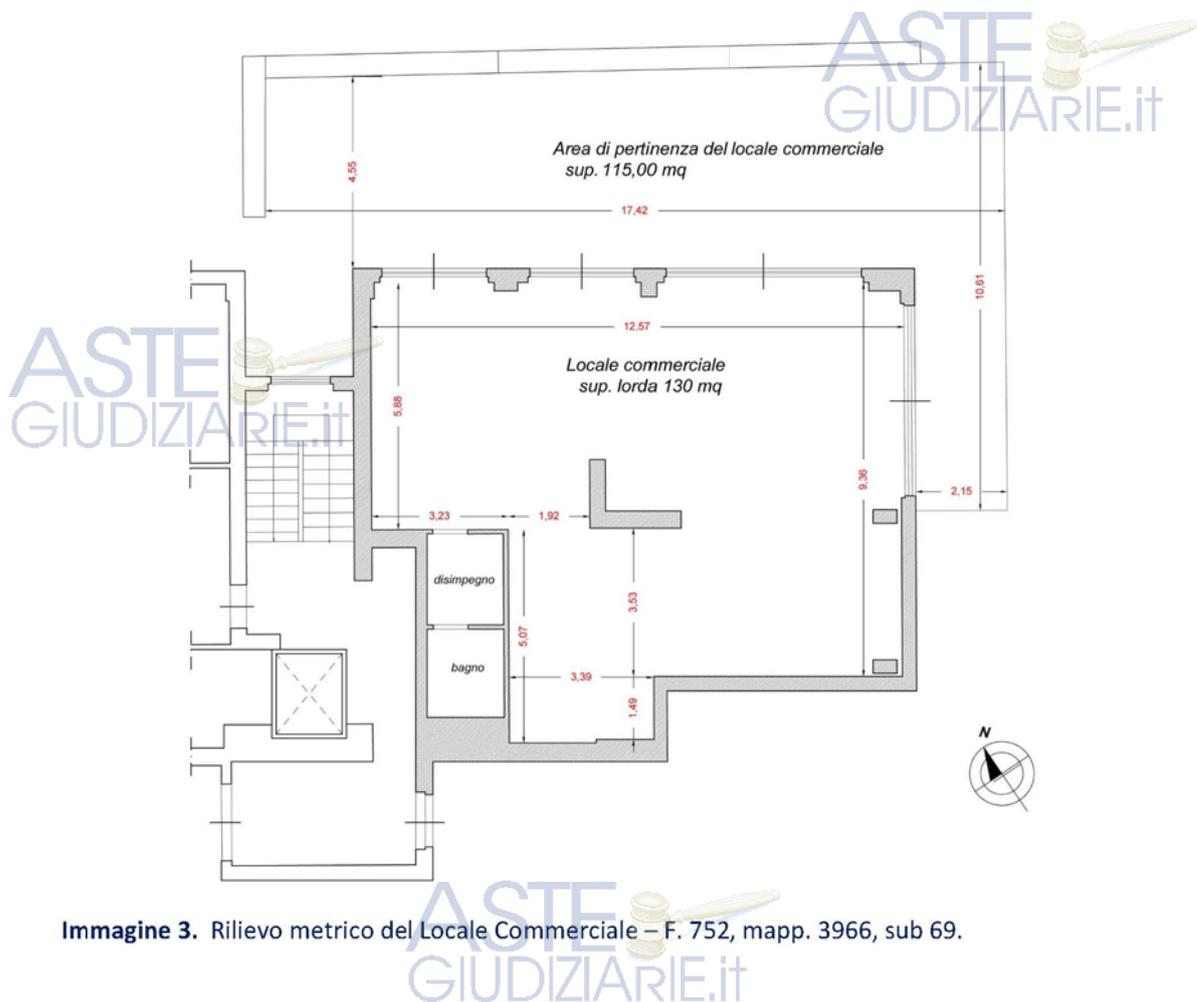


Immagine 3. Rilievo metrico del Locale Commerciale – F. 752, mapp. 3966, sub 69.

#### 4.1.3 Determinazione del più probabile valore di mercato

Considerata la tipologia dell'immobile, con l'applicazione dei coefficienti correttivi marginali delle singole caratteristiche, quali: l'ubicazione; il grado di manutenzione; la qualità delle finiture; l'esposizione; le dimensioni; la dotazione di servizi e degli impianti e la classe energetica, si ritiene congruo applicare il prezzo di vendita pari ad **€ 1.950,00/mq**, da cui si ottiene:

#### Calcolo del valore di vendita del locale commerciale al piano Terra

**Locale commerciale:** € 1.950,00 x 130 mq (sup. ragguagliata) = € 253.500,00 +

**Area di pertinenza** € 1.950,00 x 6,90 mq (sup. ragguagliata) = € 13.455,00 =

**Totale € 266.955,00**

### Calcolo del valore di vendita dei posti auto al piano S1

Per quanto riguarda il valore commerciale dei posti auto è stato preso come costo unitario il prezzo medio tra i valori minimi e massimi di zona pari ad

**€ 1.082,50:**

$[\text{€ } 1.082,50 \times 12 \text{ mq (consistenza)}] \times 4 = \text{€ } 12.990,00 \times 4 = \text{€ } 51.960,00$

### **5. CONCLUSIONI**

Tutto quanto sopra esposto permette di considerare che il più probabile valore di mercato del locale commerciale al piano terra distinto in Catasto al F. 752, mapp. 3966, sub. 69, sommato al valore dei quattro posti auto al piano seminterrato, distinti in Catasto al F. 752, mapp. 3966, sub 65-66-67-68, sia pari ad **€ 318.915,00.**

Certo di aver correttamente adempiuto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Frosinone, 18.05.2022

il Tecnico

Arch. Mauro Ciotoli

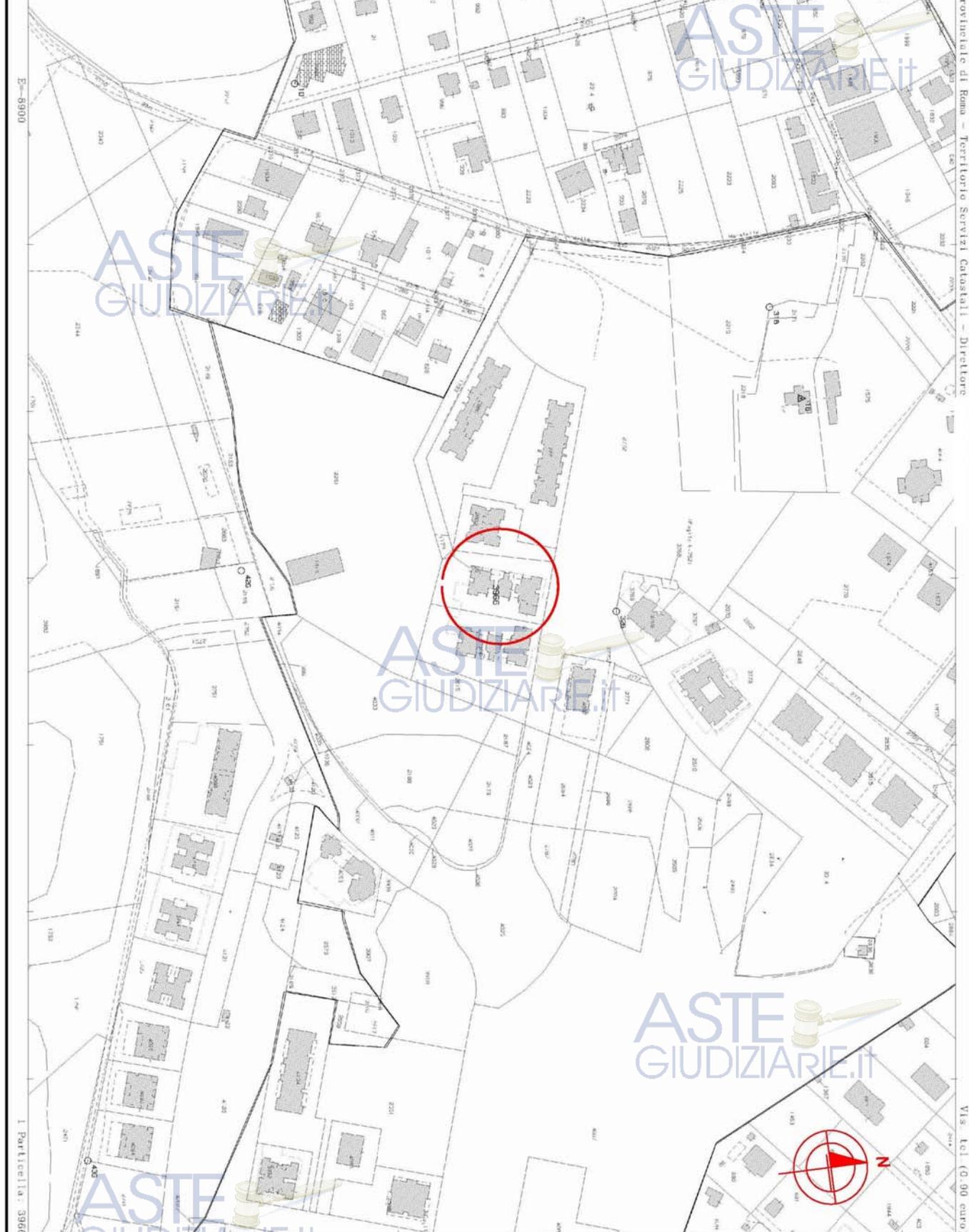
#### **Allegati:**

- Rilievo metrico in scala;
- Estratto di mappa catastale
- Visure e planimetrie catastali;

N=10100

**Mappa catastale: Comune di Roma - F. 752, mapp. 3966.**

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore



E=8900

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Comune: (RM) ROMA/D  
Foglio: 752 Al B

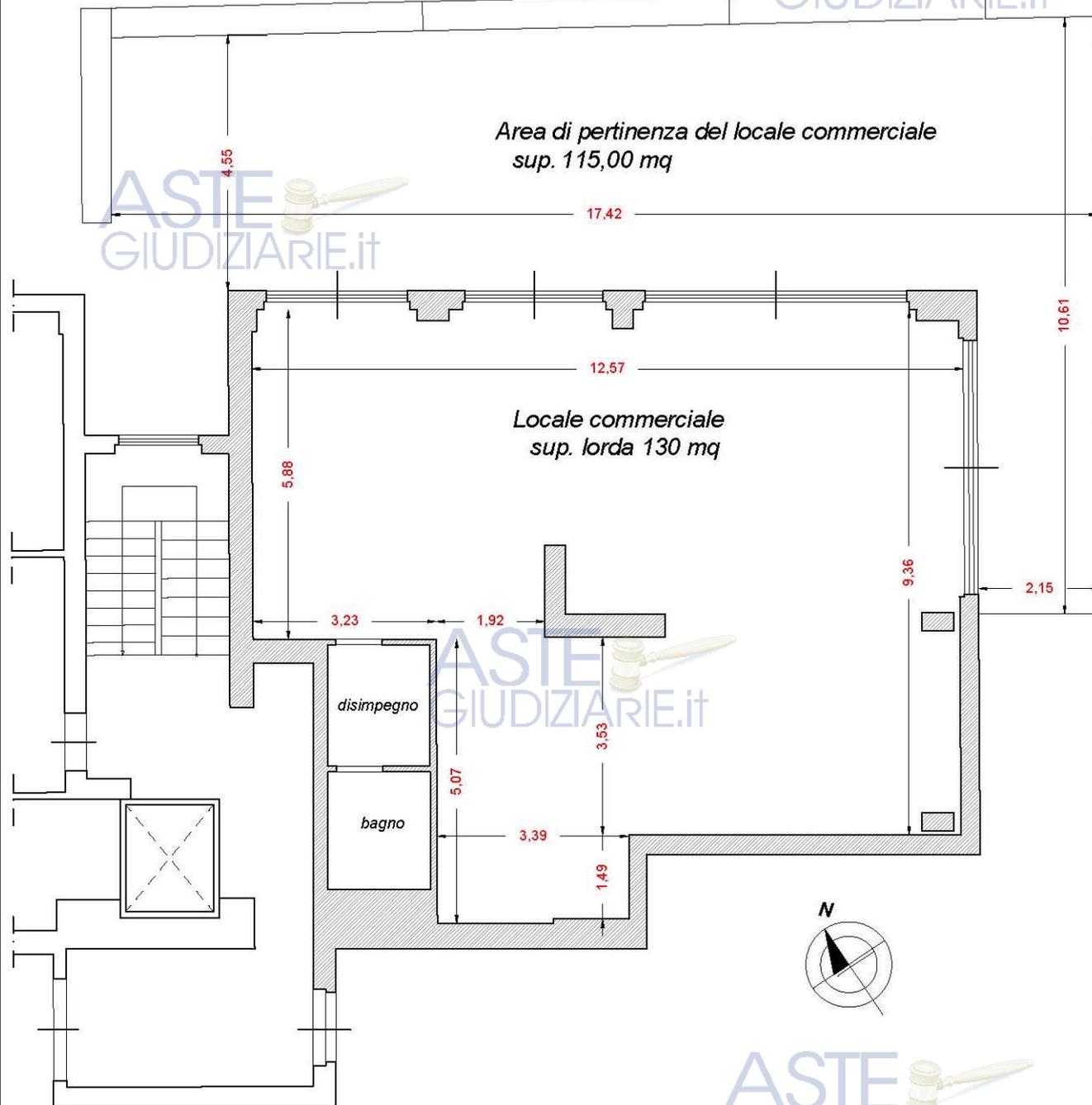
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

18 Mag 2022 9:25:49  
Protocollo pratica T41146/2022

Vis. kcal (0,90 euro)

**Rilievo locale commerciale.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Pianta Piano Terra** - Scala 1: 100

F. 752, mapp. 3966, sub. 69.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it