



Nostro Rif. n. 1702_00

Oggetto: Perizia per la valutazione di stima del locale commerciale sito in Via Indro Montanelli n. 174 /176 int. 6 piano Terra con annesso posto auto scoperto n. 62 e del locale commerciale sito in Via Indro Montanelli n.166/168 int. 8 piano Terra con annesso posto auto scoperto n.64; il tutto edificato sul lotto "G" siti nel Comune di Roma (RM) - zona Torresina - Comprensorio Convenzionato con il Comune di Roma con diritto di Superficie per la durata di anni 99.

Il sottoscritto architetto Stefania Gambino, nato a Torino (TO) il 05/06/1978 residente in Roma (RM) in via Alberto Fortis n.16, con studio in Roma, in via Garigliano n.72, C.F.: GMBSF N78H 45L 219M, regolarmente iscritto all'ordine degli architetti di Roma al n. 18346

REDIGE

la seguente Perizia Tecnica Estimativa per la valutazione degli immobili siti in Via Indro Montanelli come meglio descritti in oggetto, per conto del Giudice Delegato: Dott.ssa Daniela Cavaliere / Curatore: Avv. Giuseppina Rubineti, al fine di quantificarne il valore attuale di mercato dei beni immobiliari descritti nell'oggetto della presente relazione di stima, facenti parte della procedura di Fallimento n. 429/2012 della Società "Edilizia del Mare e del Sole S.r.l."

La presente perizia è stata redatta specificando i criteri di stima adottati e i conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché i conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato attuale dell'immobile in oggetto.

Scopo della stima

Scopo della presente relazione tecnica è la determinazione del valore realistico di mercato delle unità immobiliari in oggetto facente parte di un edificio ubicato nel comparto "G" - zona Torresina nel Comune di Roma.

Identificazione e descrizione del bene

I beni stimati consistono in due unità immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale (C/1) site al piano Terra di un fabbricato a destinazione mista residenziale / non residenziale di nuova costruzione; ciascuna della quale ha come pertinenze un posto auto scoperto.

L'oggetto della suddetta perizia sono i seguenti immobili, così descritti:

- Locale commerciale posto al piano Terra distinto con l'int. n.6 del Lotto "G", composto da un unico grande ambiente destinato alla vendita e da un servizio igienico con disimpegno posti sul retro. Ad esso è annesso un posto auto scoperto posto al piano terra distinto con l'int. n.62 del Lotto "G";
- Locale commerciale posto al piano Terra distinto con l'int.n.8 del Lotto "G", composto da un unico grande ambiente destinato alla vendita e da un servizio igienico con disimpegno posti sul retro. Ad esso è annesso un posto auto scoperto posto al piano terra distinto con l'int. n.64 del lotto "G".

Entrambi i locali commerciali hanno le vetrine prospicienti un portico con funzione di piano piloty del fabbricato.

L'edificio G di cui fanno parte gli immobili si trova all'interno del Comparto "G" del quartiere periferico di Torresina. Il quartiere risulta essere costituito da edifici di nuova costruzione che risiedono su un terreno di proprietà del Comune di Roma dove insiste un diritto di proprietà superficaria per la durata di anni 99 (anni novantanove), come da Convenzione ai sensi dell'art.35 della L.865/71 stipulata il 29 Ottobre 1998 con atto a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti, rep.25029/12139.

N
S
I
S
E
D
E
I
O
N
I
Z
A
R
U
T
U
R
T
S
R

Il quartiere risulta ben servito da attività commerciali e da servizi, quali verde pubblico e mezzi di trasporto che connettono alle principali arterie carrabili di Roma.

Il fabbricato in cui sono inseriti gli immobili oggetto di perizia è costituito da sette piani fuori terra e da un piano entro terra e presenta caratteristiche strutturali e di manutenzione ottimali.

Titolarità dei beni

COMUNE DI ROMA – Proprietà per l'area

SOC. EDILIZIA DEL MARE E DEL SOLE SRL – Proprietà superficiale per 1/1 DIRITTO

Consistenza sintetica dell'immobile

La determinazione delle consistenze (superfici reali) sono state desunte dall' all. C DPR 23/03/1998 n. 138 e così elencate:

| n. | Destinazione | Superficie reale | Coefficiente di ragguglio | Superficie Raggiagliata |
|---------------|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | Negozi int. 6 | 72,00 mq | 100% | 72,00 mq |
| 1 | Posto auto scoperto int.62 | 13,00 mq | 100% | 13,00 mq |
| TOTALE | | | | 85,00 mq |

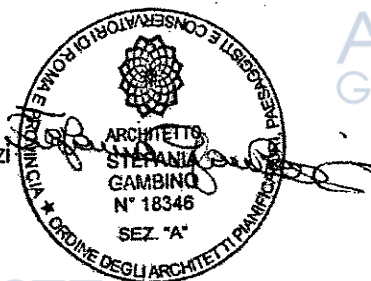
| n. | Destinazione | Superficie reale | Coefficiente di ragguglio | Superficie Raggiagliata |
|---------------|----------------------------|------------------|---------------------------|-------------------------|
| 1 | Negozi int. 8 | 78,00 mq | 100 % | 78,00 mq |
| 1 | Posto auto scoperto int.64 | 13,00 mq | 100% | 13,00 mq |
| TOTALE | | | | 91,00 mq |

Il calcolo delle consistenze (superfici reali) è stato effettuato mediante:

Superficie desunta da planimetria catastale reperite tramite sistema informatico SITER dalla scrivente.

Caratteristiche Costruttive

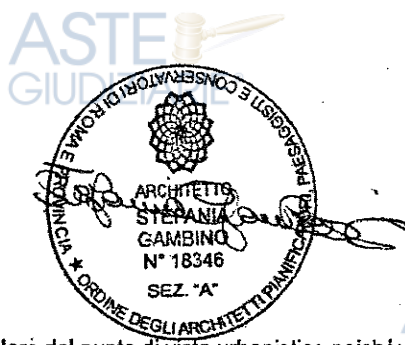
- Strutture di elevazione: cls armato
- Solai: profili in acciaio e laterizio
- Murature perimetrali: intercapedine isolante
- Divisori interni: di blocchi, mattoni e simili
- Copertura: tetti piani praticabili
- Prospetti: in cortina
- Pareti interne: intonacate e tinteggiate e piastrelle di gres nei servizi
- Infissi interni: porte in legno tamburato
- Infissi esterni: vetrate con doppio vetro e saracinesche in ferro
- Pavimenti e rivestimenti: in gres porcellanato
- Impianto idro-termico-sanitario: presente
- Impianto elettrico: sottotraccia a norma
- Ascensori: presente n.1 ascensore per ogni scala, a servizio degli appartamenti sovrastanti



R I S T R U T T U R A Z I O N I E D E S I G N



- Impianti speciali: non presenti
- Attrezzature complementari : non presenti.



Verifiche Urbanistiche

Il Fabbricato di cui fanno parte gli immobili sopra descritti risulta regolare dal punto di vista urbanistico poiché: è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 1176/C rilasciata dal Comune di Roma in data 21/11/2001 a seguito di un primo progetto n.33432 del 1998 e di un secondo progetto n. 38523 del 2004, come citato in visura di agibilità del 03/03/2017 reperita dalla scrivente tramite servizi informatici del comune di Roma; E che per esso è stato rilasciato il Certificato di agibilità n.1675 del 04/12/2006 protocollo richiesta n.62545 del 2005, come citato in visura di agibilità del 03/03/2007 reperita dalla scrivente tramite servizi informatici del comune di Roma.

Le condizioni statiche dell'immobile sono normali e le condizioni di manutenzione sono ottime in quanto trattasi di immobili di nuova costruzione.

Verifiche e Rappresentanza Catastale

Gli immobili sopra descritti risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Roma, e cos' suddivisi:

Locale Commerciale sito in via Indro Montanelli n.174/176 int.6 piano terra:

- Foglio 196, Particella 298, sub 93, Zona censuaria 5, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 66 mq, Superficie Catastale 72 mq, rendita di 2.423,53 euro;

Locale Commerciale sito in via Indro Montanelli n.166/168 int.8 piano terra:

- Foglio 196, Particella 298, sub 95, Zona censuaria 5, Categoria C/1, classe 5, Consistenza 70 mq, Superficie Catastale 78 mq, rendita di 2.570,41 euro;

Posto auto scoperto annesso al locale commerciale int.6, sito in via Indro Montanelli n.161-162 int.62 piano terra:

- Foglio 196, Particella 298, sub 69, Zona censuaria 5, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita di 42,30 euro;

Posto auto scoperto annesso al locale commerciale int.8, sito in via Indro Montanelli n.161-162 int.64 piano terra:

- Foglio 196, Particella 298, sub 71, Zona censuaria 5, Categoria C/6, classe 2, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 13 mq, rendita di 42,30 euro.

Confini:

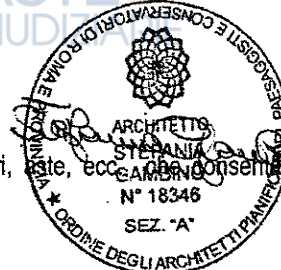
1. Negozio int. 6 confina con negozi int.5 e int.7, portici laterali, salvo altri;
2. Negozio int. 8 confina con vano della scala "D", portici laterali, salvo altri;
3. Posto auto int.62 con posti auto int. 63 e int.61, spazio di manovra, salvo altri;
4. Posto auto int.64 con posti auto int. 65 e int.66, spazio di manovra, salvo altri;

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle planimetrie catastali depositate al N.C.E.U. e dunque si può asserire la regolarità e conformità catastale ai sensi del DL n.78 del 31/05/2010 dell'immobile.

Indagini di mercato

Di seguito vengono indicate le rilevazioni di mercato e le fonti dalle quali sono state desunte le indagini:

A) Indagini dirette: Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare che principalmente si rivolge a



fonti dirette come gli operatori del settore, acquirenti/venditori, ecc. e l'esame puntuale delle unità immobiliari.

- B) Indagini indirette:** Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare incentrata generalmente su qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare che presentano dati elaborati (valori medi, intervalli di quotazioni).

Valutazione immobiliare

Lo scopo del presente giudizio è determinare il valore più probabile da attribuire ai beni oggetto di stima in modo da rappresentare la quotazione che verrà indicata dal soggetto che immetterà il bene sul mercato immobiliare. Tale valore rappresenta la previsione realistica del valore di mercato. Le stime qui di seguito riportate potranno essere comunque soggette ad un aumento ove il bene immobiliare abbia specifico e particolare interesse per il potenziale acquirente. Come noto infatti il prezzo si concretizza tra il punto d'incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici, si determina nel libero mercato delle compravendite.

Metodo di Valutazione

Il procedimento consisterebbe nel comparare i beni immobiliari da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Poiché allo stato attuale per le caratteristiche estrinseche della zona in cui insistono i negozi oggetto di stima, non sono presenti comparabili utili a poter comprovare il valore più attendibile, si è ricorso alla consultazione dei soli parametri delle quotazioni di zona calcolati dal Borsino Immobiliare aggiornato al mese di Marzo 2017, come da tabelle qui di seguito riportate, mentre per la valutazione dei posti auto scoperti è possibile riferirsi oltre che al Borsino anche ai parametri dell'O.M.I. .

Il procedimento di stima prende inoltre in esame la Convenzione stipulata il 29/10/1998 con atto di rogito di cui al repertorio n.25029/12139, dove si sottoscrive che l'immobile si trova in un terreno con diritto superficie per la durata di 99 anni.

Si riportano di seguito le quotazioni medie per beni comparabili a quelli oggetto della presente valutazione rilevate da: GEOPOI - Agenzia del Territorio riferite al secondo semestre del 2016 :

| Fonte | Destinazione | Fascia/ zona | Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|-------------------------------|------------------------------------|--|----------------|-----------------------|----------------|
| GEOPOI_ANNO 2016 - Semestre 2 | Residenziale - posti auto scoperti | E7_ Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO) | 600,00€/mq | 750,00 €/mq | 900,00 €/mq |
| GEOPOI_ANNO 2016 - Semestre 2 | Commerciale | E7_ Suburbana/TORRESINA-MONTE DEL MARMO (VIA DEL PODERE DI SAN GIUSTO) | Non dichiarato | Non dichiarato | Non dichiarato |

Si riportano di seguito le quotazioni medie per beni comparabili a quelli oggetto della presente valutazione rilevate da: Borsino Immobiliare di Marzo 2017 :

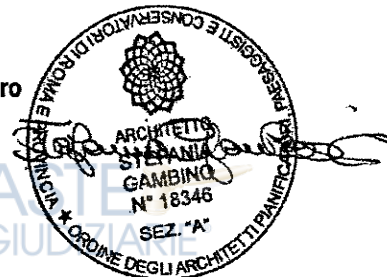
| Fonte | Destinazione | Fascia/ zona | Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
|--------------------------------|--------------------------------------|--|---------------|----------------------|----------------|
| Borsino immobiliare Marzo 2017 | Posti auto scoperti (in buono stato) | Boccea Casal Del Marmo (via Monte del Marmo – Via Torresina) | 775,00 €/mq | 904,00 €/mq | 1.033,00 €/mq |
| Borsino immobiliare Marzo 2017 | Negozi (in buono stato) | Boccea Casal Del Marmo (via Monte del Marmo – Via Torresina) | 1.981,00 €/mq | 2.454,00 €/mq | 2.928,00 €/mq |

Dunque il Negozio int.6 di 72 mq si può stimare sulla base del Valore medio ottenuto dalla tabella del Borsino, pari a: $2.454,00 * 72 \text{ mq} = 176.688,00 \text{ euro}$
Per il Negozio in.8 di 78 mq invece si può stimare sulla base del Valore medio ottenuto dalla tabella del Borsino, pari a: $2.454,00 * 78 \text{ mq} = 191.412,00 \text{ euro}$

Mentre i Posti auto scoperti n.62 e n. 64 entrambi di 13 mq si possono stimare sulla base del Valore medio ottenuto con il confronto tra i valori dichiarati in O.M.I.. e quelli dichiarati nella tabella del Borsino, pari a: $904,00 + 750,00 = 1.654,00/2 = 827,00 \text{ euro/mq}$ dunque $13 * 827,00 = 10.751,00 \text{ euro}$.

Il valore del diritto di superficie, sostitutivo della piena proprietà dell'area, può essere inoltre così sommariamente, calcolato: 99 anni di durata del diritto di superficie equivalgono all'80% del valore della piena proprietà; stabilito con la lettura degli atti di concessione del diritto quale sia la durata residua del medesimo, occorrerà calcolare il valore del bene effettivo e tramite proporzione tra gli anni totali e quelli residui avremo:

- **Negozio int. 6 di 72 mq:**
 $176.688,00 * 80\% = 141.350,00$
 $141.350,00 : 99 = X : 80 \rightarrow X = 114.222,00 \text{ euro in c.t. } 115.000,00 \text{ euro}$
- **Negozio int. 8 di 78 mq:**
 $191.412,00 * 80\% = 153.129,60$
 $153.129,60 : 99 = X : 80 \rightarrow X = 123.741,09 \text{ euro in c.t. } 124.000,00 \text{ euro}$
- **Posto Auto scoperto n. 62**
 $10.751,00 * 80\% = 8.600,00$
 $8.600,00 : 99 = X : 80 \rightarrow X = 6.949,49 \text{ euro in c.t. } 7.000,00 \text{ euro}$
- **Posto Auto scoperto n. 64**
 $10.751,00 * 80\% = 8.600,00$
 $8.600,00 : 99 = X : 80 \rightarrow X = 6.949,49 \text{ euro in c.t. } 7.000,00 \text{ euro}$





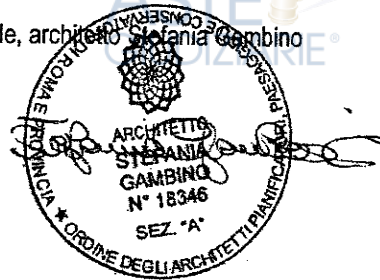
Allegati

1. Visura di Agibilità del 03/03/2017
2. Planimetrie catastali del 02/03/2017;
3. Visure catastali storiche del 02/03/2017;
4. GEOPOI / OMI_ANNO 2017 – Semestre 2
5. Borsino Immobiliare del mese di Marzo 2017



Roma li 26/04/2017

In Fede, architetto Stefania Gambino



R
I
S
T
R
U
T
T
U
R
A
Z
I
O
N
I
E
D
E
S
I
G
N