

LUCA PUNZI ARCHITETTO

Ministero delle imprese e del Made in Italy

R.G. 89/2024

Commissario liquidatore Dott.ssa

C.T.U. Arch. Luca PUNZI



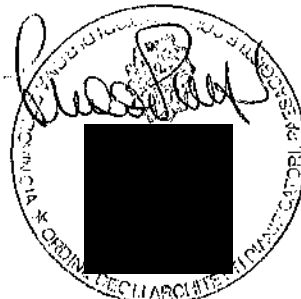
RELAZIONE DI CTU
PERIZIA GIURATA



Roma, 17/03/2025

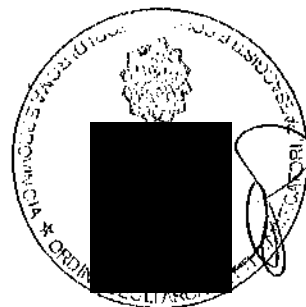
II C.T.U.

Arch. Luca Punzi



INDICE:

1. PREMESSA	Pag. 3
2. I BENI OGGETTO DI STIMA	Pag. 4
3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI	Pag. 10
4. STATO DEI LUOGHI	Pag. 11
5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI	Pag. 11
6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	Pag. 12
7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA	Pag. 26
8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA	Pag. 27
9. STIMA DEL VALORE DEI BENI	Pag. 28
10. CONCLUSIONI	Pag. 33
11. ELENCO ALLEGATI	Pag. 34

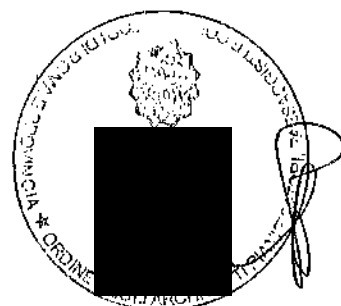




R.G. 89/2024

Commissario liquidatore Dott.ssa [REDACTED]

C.T.U. Arch. Luca PUNZI



RELAZIONE DI STIMA

L'illustrissimo Commissario liquidatore Dott.ssa [REDACTED]

ha nominato il sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti
Tecnici del Tribunale di Roma, come perito stimatore dei beni della Società
in epigrafe.

1. PREMESSA

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, effettuava come da
accordi con il commissario liquidatore il sopralluogo presso il sito, in data
06/02/2025, visionando i luoghi per stabilirne la rispondenza alla visure ed
alle planimetrie catastali ed effettuando rilievi fotografici.



2. I BENI OGGETTO DI STIMA

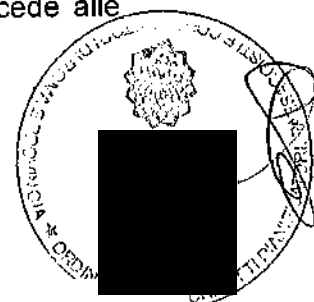


I box da valutare sono posti all'interno di un autorimessa sita in Roma Via Casilina 248/256 nel territorio del municipio VII, zona prevalentemente residenziale con buon accesso ai servizi principali caratterizzata da un'alta densità edilizia. Il manufatto risulta costruito con struttura portante composta da travi e pilastri in cemento armato, mentre i solai sono realizzati con lastre prefabbricate tipo predalles. Le pareti che separano i vari box sono in blocchi di cemento alleggerito, e la pavimentazione è realizzata in cemento industriale.

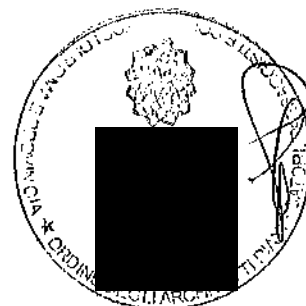
I beni oggetto di stima sono costituiti da diciannove box con accessi dalle corsie di manovra comuni.

Il garage si eleva su due piani; da Via Casilina 248 retrostante ad un benzinaio si accede al piano interrato; mentre dal civico 256 si accede a quello seminterrato.

L'ingresso all'autorimessa avviene direttamente dalla strada pubblica attraverso cancelli metallici con apertura elettrica, dai quali si accede alle corsie comuni di manovra.



Dal punto di vista pedonale, ai vari livelli si accede attraverso due ascensori e da rampe di scale in metallo.



Si elencano ora i singoli box auto con i relativi dati catastali:

1) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 5, foglio 932, particella 878, sub 6, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 18, superficie catastale totale 21 mq, rendita 146,88 €. Confina con sub 2, sub 92, e corsia di manovra, salvo altri.

2) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 87, foglio 932, particella 878, sub 15, sub 6, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 16, e corsia di manovra, salvo altri.

3) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 75, foglio 932, particella 878, sub 27, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16,



superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 26, sub 28, e corsia di manovra, salvo altri.

4) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 74, foglio 932, particella

878, sub 28, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 27, sub 29, e corsia di manovra, salvo altri.

5) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 73, foglio 932, particella

878, sub 29, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 28, sub 30, e corsia di manovra, salvo altri.

6) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 65, foglio 932, particella

878, sub 72, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 71, sub 73, e corsia di manovra, salvo altri.

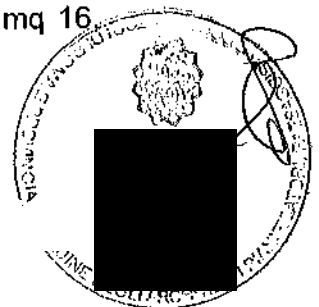


7) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 58, foglio 932, particella 878, sub 90, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 21, superficie catastale totale 18 mq, rendita 171,36€. Confina con sub 3, sub 89, sub 91, e corsia di manovra, salvo altri.

8) Box in Via Casilina 256, piano S1, interno 59, foglio 932, particella 878, sub 91, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 32, superficie catastale totale 34 mq, rendita 261,12€. Confina con sub 2, sub 3, sub, sub 4, sub 90, e corsia di manovra, salvo altri.

9) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 88, foglio 932, particella 878, sub 101, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 102, e corsia di manovra, salvo altri.

10) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 84, foglio 932, particella 878, sub 105, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16



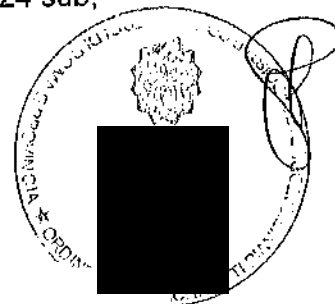
superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 104, sub 106, e corsia di manovra, salvo altri.



11) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 79, foglio 932, particella 878, sub 110, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 17 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 109, sub 111, e corsia di manovra, salvo altri.

12) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 39, foglio 932, particella 878, sub 125, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 123 sub, 124, sub 127, e corsia di manovra, salvo altri.

13) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 31, foglio 932, particella 878, sub 126, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 124 sub, sub 127, sub 128, e corsia di manovra, salvo altri.



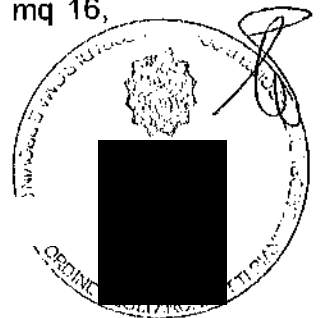


14) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 38, foglio 932, particella 878, sub 127, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 125, sub 126, sub 129, e corsia di manovra, salvo altri.

15) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 32, foglio 932, particella 878, sub 128, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 126, sub 129, sub 130, e corsia di manovra, salvo altri.

16) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 37, foglio 932, particella 878, sub 129, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 127, sub 128, sub 131, e corsia di manovra, salvo altri.

17) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 33, foglio 932, particella 878, sub 130, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16,



superficie catastale totale 18 mq, rendita 130,56€. Confina con sub 128, sub 131, sub 132, e corsia di manovra, salvo altri.

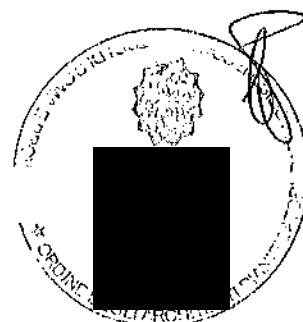


18) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 34, foglio 932, particella 878, sub 132, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 16, superficie catastale totale 18 mq, rendita 130, 56€. Confina con sub 130, sub 133, e corsia di manovra, salvo altri.

19) Box in Via Casilina 248, piano S2, interno 6, foglio 932, particella 878, sub 177, zona cens. 3, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 21, superficie catastale totale 18 mq, rendita 171,36€. Confina con sub 2, sub 176, sub 178, e corsia di manovra, salvo altri.

3. SITUAZIONE E REGOLARITÀ CATASTALE DEI BENI

Gli immobili sono regolarmente accatastati come da visure e planimetrie allegare e corrispondono allo stato di fatto come verificato da sottoscritto nel sopralluogo effettuato presso gli immobili.



4. STATO DEI LUOGHI



I box sono caratterizzati da murature di blocchi in cemento alleggerito pavimento in battuto di cemento industriale, porta di accesso in alluminio anodizzato naturale con apertura basculante manuale tramite maniglia e serratura e sopraluce dotato di grata metallica.

Dai soffitti realizzati con lastre di cemento armato prefabbricato "predalles" appaio in alcune zone piccole macchie di umidità.

E' presente in tutti i box un impianto di illuminazione con canaline esterno muro in pvc ed impianto antincendio con sprinkler a sensore di fumo, presenti anche nelle corsie di manovra.

L'altezza interna dei box al piano S1 misura 3,00 metri, mentre al piano S2 misura 2,40 metri.

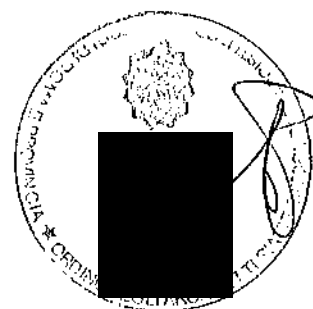
5. ATTUALE INTESTAZIONE DEI BENI

Il beni sono intestati a:

1)

[REDACTED]

[REDACTED] (1T) Proprietà per l'area 1/1.



2)

(1S) Proprietà superficiaria 1/1



6. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

La proprietà superficiaria dei box, facente parte di manufatto costruito
al di sotto del suolo

con atto a rogito notaio

di Roma del 28 luglio 2004, repertorio n. 50899, registrato all'Ufficio
delle Entrate di Roma 5 il 6 agosto 2004 al n. 9890, serie 1T e trascritto in
Roma 1 il 9 agosto 2004 al n. 60464 di formalità.

I successivi atti a rogito:

- notaio di Roma del 10 novembre 2009, repertorio n.
8009, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 18 novembre 2009 al n.
21968, serie IT ed annotato in Roma 1 il 19 novembre 2009 al n. 25632 di
formalità, per dar conto dell'adempimento dell'obbligazione da parte della
società;

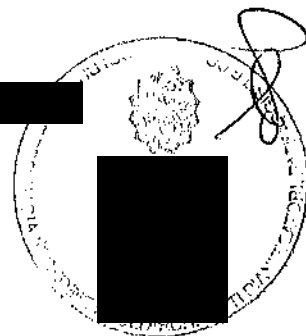


- notaio [redacted] di Roma del 4 maggio 2006, repertorio n. 52
922, registrato all'Ufficio delle Entrate di Roma 5 il 19 maggio 2006 al n. 336,
serie IV, e trascritto in Roma 1 il 9 maggio 2006 al n. 33854 di formalità,
occorso per la individuazione catastale della porzione di area oggetto del
trasferimento del diritto di superficie.

OGGETTO: PROPRIETA' SUPERFICIARIA di porzioni immobiliari in
Comune di Roma, Via Casilina 256, numero DICIANNOVE locali uso box in
catasto urbano censiti al F. 932 particella 878 subb. 6 – 15 – 27 – 28 – 29 –
72 – 90 – 91 – 101 – 105 – 110 – 125 -126 – 127 – 128 – 129 – 130 -132 -
177.

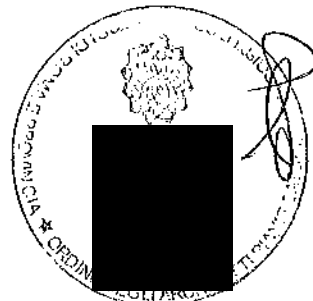
La particella 878 del F. 932 – ente urbano di mq. 3500 deriva dalla
particella 875 del catasto rustico di pari metratura. La particella 875 del F.
932 deriva dal frazionamento della originaria particella 45 di mq. 7300
(derivata dalla fusione delle particelle 45 e 40)

NOMINATIVI: [redacted]
[redacted]





[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



RISULTANZE:

- Formalità 34255 del 15.4.2022 (48736 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 6.4.2022 rep. 22041 a favore della [REDACTED]
[REDACTED] contro la [REDACTED]
- sede Roma mediante il quale il primo Ente acquista dal secondo Ente la PROPRIETA' DELL'AREA delle porzioni immobiliari in Roma, Via Casilina 256, numero diciannove locali box e precisamente.
 - 1) piano S1 interno cinque in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 6;
 - 2) piano S1 interno ottantasette in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 15;



- 3) piano S1 interno settantacinque in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 27;

- 4) piano S1 interno settantaquattro in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 28;

- 5) piano S1 interno settantatre in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 29;

- 6) piano S1 interno sessantacinque in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 72;

- 7) piano S1 interno cinquantotto in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 90;

- 8) piano S1 interno cinquantanove in catasto urbano censito al F.

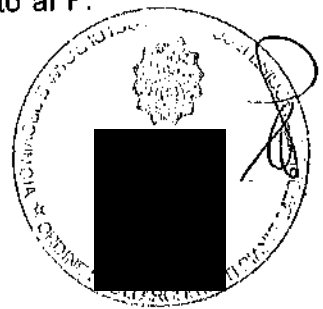
932 particella 878 sub. 91;

- 9) piano S1 interno ottantotto in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 101;

- 10) piano S1 interno ottantaquattro in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 105;





- 11) piano S1 interno settantanove in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 110;

- 12) piano S1 interno trentanove in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 125;

- 13) piano S1 interno trentuno in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 126;

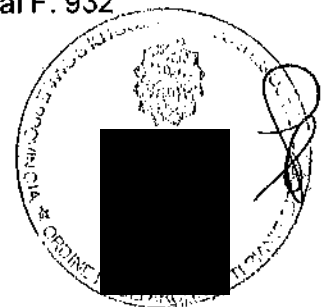
- 14) piano S1 interno trentotto in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 127;

- 15) piano S1 interno trentadue in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 128;

- 16) piano S1 interno trentasette in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 129;

- 17) piano S1 interno trentatre in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 130;

- 18) piano S1 interno trentaquattro in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 132;





- 19) piano S1 interno sei in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 177.

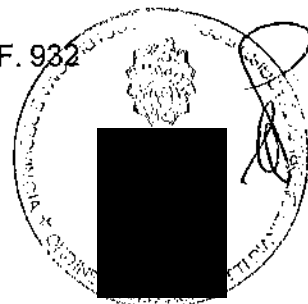
- In calce ann. Cancellazione Condizione Sospensiva form. 8695 del 7.7.2022.

- Formalità 27094 del 4.4.2012 (36401 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] di Roma del 13.3.2012 rep. 997 a favore della [REDACTED] contro la società [REDACTED] mediante il quale la prima acquista la PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA delle porzioni immobiliari in Roma, Via Casilina 256, numero diciannove locali box e precisamente.

- 1) piano S1 interno cinque in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 6;

- 2) piano S1 interno ottantasette in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 15;

- 3) piano S1 interno settantacinque in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 27;





- 4) piano S1 interno settantaquattro in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 28;

- 5) piano S1 interno settantatre in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 29;

- 6) piano S1 interno sessantacinque in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 72;

- 7) piano S1 interno cinquantotto in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 90;

- 8) piano S1 interno cinquantanove in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 91;

- 9) piano S1 interno ottantotto in catasto urbano censito al F. 932

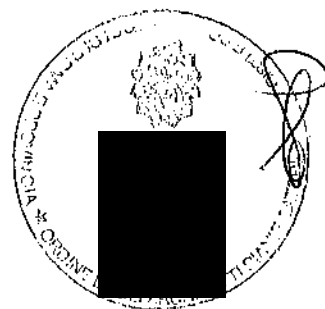
particella 878 sub. 101;

- 10) piano S1 interno ottantaquattro in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 105;

- 11) piano S1 interno settantanove in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 110;



- 12) piano S1 interno trentanove in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 125;

- 13) piano S1 interno trentuno in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 126;

- 14) piano S1 interno trentotto in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 127;

- 15) piano S1 interno trentadue in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 128;

- 16) piano S1 interno trentasette in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 129;

- 17) piano S1 interno trentatre in catasto urbano censito al F. 932

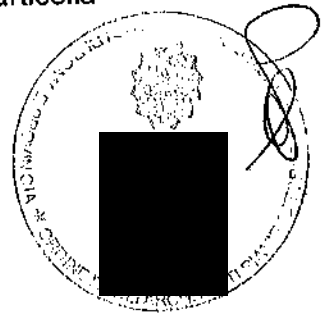
particella 878 sub. 130;

- 18) piano S1 interno trentaquattro in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 132;

- 19) piano S1 interno sei in catasto urbano censito al F. 932 particella

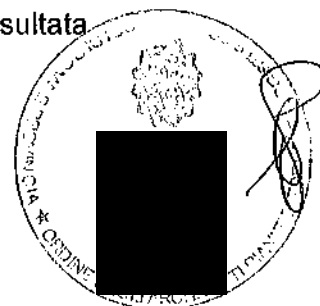
878 sub. 177.



• Formalità 60464 del 9.8.2004 (94754 d'ordine) trascrizione atto
portante costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio [REDACTED]
[REDACTED] di Roma del 28.7.2004 rep. 50899 a favore della società [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] mediante il quale l'Ente costituisce
in favore della società IL DIRITTO DI SUPERFICIE NEL SOTTOSUOLO di
un'area di mq. 3000 in catasto riportata al F. 932 particelle 40 e 45.

• nella nota il diritto indicato risultava errato: proprietà anziché
proprietà superficiaria, risulta dunque rettifica form. 33854 del 9.5.2006 in
virtu' di atto a rogito notaio [REDACTED] di Roma del 4.5.2006 rep.
52922; il diritto esatto è il diritto di superficie.

N.B.: Riscontrata e controllata la form. 9417/2010; 10986/2010; risultata
essere relativa ad altro bene.



GRAVAMI

• Formalità 27454 del 31.7.2006 (102994 d'ordine) iscrizione di
ipoteca volontaria in virtù di atto a rogito Notaio [REDACTED] di Roma

del 27.7.2006 rep. 53170 a favore della [REDACTED]

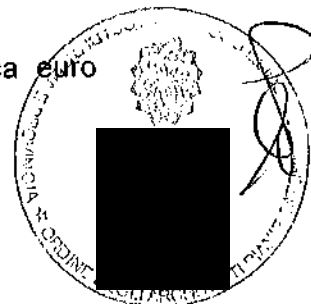
[REDACTED] contro la società [REDACTED] per garantire un finanziamento concesso alla società di euro 2.450.000,00 (ipoteca euro 4.900.000,00) – ammortamento anni 15 gravante sulla proprietà superficiaria del terreno in Roma, Via Casilina 264, in catasto riportato al F. 932 particella 875.

• In calce ann. FRAZIONAMENTO form. 21645 del 6.10.2009: atto Notaio [REDACTED] di Roma del 29.7.009 rep. 18555:

• 1) piano S1 interno cinque in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 6; - quota capitale euro 28.000,00 /ipoteca euro 56.000,00);

• 2) piano S1 interno ottantasette in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 15 – quota capitale euro 26.100,00 /ipoteca euro 52.200,00);

• 3) piano S1 interno settantacinque in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 27 – quota capitale euro 26.100,00 – ipoteca euro 52.200,00);





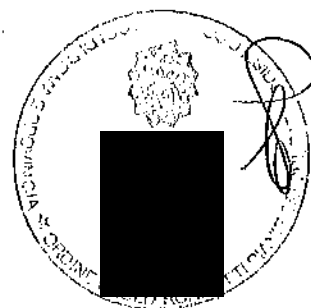
- 4) piano S1 interno settantaquattro in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 28 – quota capitale euro 26.100,00 (ipoteca euro 52.200,00);

- 5) piano S1 interno settantatre in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 29 – quota capitale euro 26.100,00 8ipoteca euro 52.200,00);

- 6) piano S1 interno sessantacinque in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 72 – quota capitale euro 28.000,00 (ipoteca euro 56.000,00);

- 7) piano S1 interno cinquantotto in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 90 – quota capitale euro 31.000,00 (ipoteca euro 62.000,00);

- 8) piano S1 interno cinquantanove in catasto urbano censito al F. 932 particella 878 sub. 91 – quota capitale euro 43.000,00 (ipoteca euro 86.000,00);



- 9) piano S1 interno ottantotto in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 101; - quota capitale euro 23.100,00(ipoteca euro 46.200,00)

- 10) piano S1 interno ottantaquattro in catasto urbano censito al F.

932 particella 878 sub. 105; - quota capitale euro 23.100,00 (ipoteca euro 46.200,00)

- 11) piano S1 interno settantanove in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 110; - quota capitale euro 25.900,00 (ipoteca euro 51.800,00)

- 12) piano S1 interno trentanove in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 125; - quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro 50.000,00)

- 13) piano S1 interno trentuno in catasto urbano censito al F. 932

particella 878 sub. 126 – quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro 50.000,00);

- 14) piano S1 interno trentotto in catasto urbano censito al F. 932
particella 878 sub. 127; - quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro
50.000,00)
- 15) piano S1 interno trentadue in catasto urbano censito al F. 932
particella 878 sub. 128 – quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro
50.000,00);
- 16) piano S1 interno trentasette in catasto urbano censito al F. 932
particella 878 sub. 129 – quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro
50.000,00);
- 17) piano S1 interno trentatre in catasto urbano censito al F. 932
particella 878 sub. 130 – quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro
50.000,00);
- 18) piano S1 interno trentaquattro in catasto urbano censito al F. 932
particella 878 sub. 132; - quota capitale euro 25.000,00 (ipoteca euro
50.000,00)
- 19) piano S1 interno sei in catasto urbano censito al F. 932 particella
878 sub. 177; - quota capitale euro 15.000,00 (ipoteca euro 30.000,00)

- in calce diverse comunicazioni di liberazione: risulta essere stato

liberato esclusivamente il box auto in roma, in catasto urbano censito al f. 932 particella 878 sub. 101. tutte le altre porzioni immobiliari sono ipotecate

Si rileva atto unilaterale d'obbligo edilizio form. 80535 del 12.10.2005 in virtu' di atto a rogito notaio [REDACTED] di Roma del 7.10.2005 rep. 2574 relativo alle particelle 40 e 45 del f. 932 al fine di ottenere concessione edilizia per realizzare boxes auto.

Riassumendo tutte le porzioni immobiliari oggetto della relazione risultano in capo alla [REDACTED] per la proprieta' dell'area, ed in capo alla [REDACTED] [REDACTED] per la proprieta' superficiaria;

Tutti gli immobili oggetto della relazione risultano ipotecati ad esclusione del box f. 932 particella 878 sub. 101.



7. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Il bene secondo il corrente PRG ricade in:

Sistemi e Regole 1:10000

COMPONENTE: Sistema insediativo

Città storica

Edifici e complessi speciali

Ville storiche

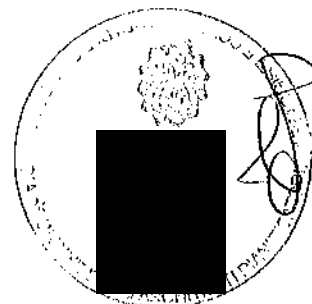
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.24, Art.36, Art.39

Il bene secondo la carta della qualità ricade nella perimetrazione:

Denominazione: Villa Certosa - La Favorita

Famiglia: Edifici Con Tipologia Edilizia Speciale –

Classe: Residenziali speciali, Pertinenza.



TIPOLOGIA: VI Villa - RIF. NTA: Art.16 –

I box sono esclusi dal vincolo come specificato nel seguente paragrafo.



8. REGOLARITÀ AMMINISTRATIVA ED EDILIZIA

Dalle indagini svolte risulta che per gli immobili in oggetto sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

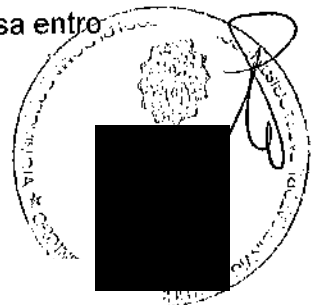
Permesso di costruire n. 1115 del 11/11/2005, Prot. 74787.

Variante al precedente Permesso di costruire n. 848 del 10/10/2007 Prot. 60126. L'immobile è stato dichiarato agibile con Determinazione Dirigenziale n. 1240 del 23/12/2011 rilasciata dal Comune di Roma.

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio il 09/01/2006 e termine 24/11/2008.

La Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma con proprio atto ha comunicato che i box pur trovandosi nella perimetrazione oggetto di vincolo, ne sono esclusi e non rivestono interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

Il rinnovo periodico della conformità antincendio è stato presentato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma (protocollo n. 53476 del 05/08/2021) e la successiva richiesta di rinnovo dovrà essere trasmessa entro il 14/03/2026.



9. STIMA DEL VALORE DEI BENI

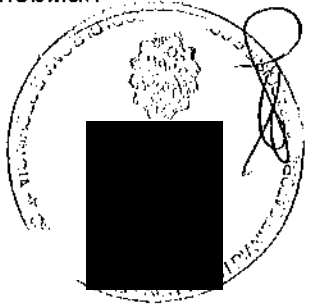


Dopo un attento sopralluogo - dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto. L'immobile è stato valutato con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

La società in liquidazione in oggetto acquistava dalla [REDACTED] la proprietà superficiaria con durata di 90 (novanta) anni decorrenti dal 28/07/2004 delle porzioni immobiliari oggetto di stima, facenti parte dell'autorimessa realizzata sull'area censita al Catasto Terreni al Foglio 932, Particella 878.



Si riportano i dati generali indicativi dell'Osservatorio dei valori immobiliari dai quali si parte per confrontarli con i valori di mercato osservati.





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona:

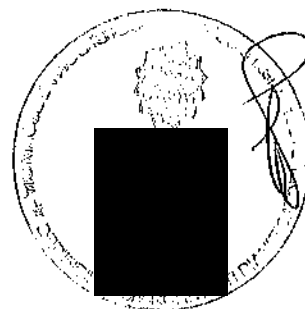
Periferica/TOR 20PIGNATTARA (VIA DI TOR PIGNATTARA)

Codice zona: D2

Microzona: 74

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	3100	L	9	13,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	8,5	12,5	L
Box	Normale	1150	1600	L	5,8	8,3	L
Posti auto coperti	Normale	850	1200	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	500	700	L	3	4,3	L

I valori indicativi dell'Agenzia delle Entrate, relativamente ai box, variano da 1.150,00 a 1.600,00 €/mq.



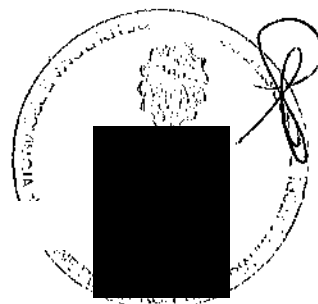


Di questi valori, relativi alla piena proprietà dei beni, si utilizzerà il valore medio di 1.375,00 €/mq che corrisponde ai valori di altri immobili simili nella zona, applicando però per le specifiche caratteristiche e stato dei beni, adeguati coefficienti correttivi.

Per i box a livello strada (catastalmente S1) essendo posizionati sotto il giardino e avendo alcuni delle piccole macchie di umidità, presenti anche sui soffitti delle corsie di manovra, si applica un coefficiente di riduzione dello 0,1, calcolando $1.375,00 \times 0,9 = 1.237,50$ €/mq.

Il canone di locazione, che servirà per il calcolo con il metodo della Capitalizzazione dei redditi, risulta calcolato nel valore medio della forbice corrispondente dei valori di locazione, ridotto dello 0,1 calcolando dunque $(5,8+8,3)/2 = 7,05 \times 0,9 = 6,3$ €/mq al mese

Per i box al livello interrato (catastalmente S2) essendo di accessibilità meno agevole e di altezza interna minore (2,40 invece di 3,00 metri di quelli al livello strada), si applica direttamente il valore minimo della forbice pari a 1.150,00 €/mq.





Questi valori sono confermati dalle indagini di mercato effettuate.

Anche il canone di locazione, che servirà per il calcolo con il metodo della Capitalizzazione dei redditi, risulta di valore minimo rispetto alla forbice dei valori di locazione, pari a 5,8 €/mq mese.

Partendo dal valore della piena proprietà, per calcolare il valore della proprietà superficiaria con durata totale 90 anni, residua al prossimo luglio 2025 a 69 anni dalla scadenza del 28.07.2094, utilizziamo la seguente formula

estimale: $V_s = R (q^n - 1) / r q^n$

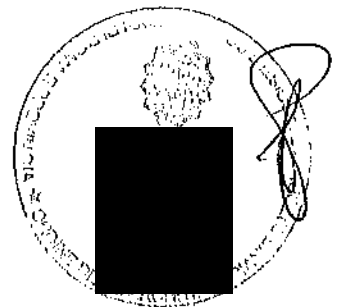
V_s = valore del diritto di superficie;

R = reddito medio annuo ottenibile dall'immobile;

n = durata residua del diritto di superficie

r = saggio di capitalizzazione = 5%

q = fattore di capitalizzazione = $1+r$ dunque 1,05

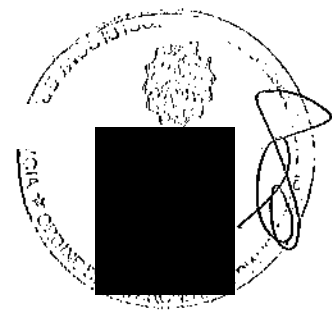


Per "n" la durata residua del diritto di superficie si assume il valore (a Luglio 2025) pari a 69 anni dalla scadenza sui 90 totali.

Per "r" si assume un tasso di capitalizzazione del 5%

Per "q" che è il fattore di capitalizzazione si calcola $q=1+r$ dunque $1 + 5\%$
 $= 1,00 + 0,05 = 1,05$





Si sintetizzano dunque tutti i dati in questa tabella riassuntiva che riporta nell'ultima colonna il valore stimato della proprietà superficiale di ogni singolo box arrotondato in cifra tonda.

N.	CIVICO	PIANO	INTERNO	SUB	mq	valore unitario locazione €/mq al mese	REDDITO LORDO locazione annuo €	REDDITO NETTO locazione annuo €	(qn - l) / rqn	VALORE proprietà superficiale €	VALORE proprietà superficiale arrotondato €
1	256	S1	5	6	21	6,30	1.587,60	1.047,82	19,31	20.233,13	20.200,00
2	256	S1	87	15	17	6,30	1.285,20	848,23	19,31	16.379,20	16.400,00
3	256	S1	75	27	17	6,30	1.285,20	848,23	19,31	16.379,20	16.400,00
4	256	S1	74	28	17	6,30	1.285,20	848,23	19,31	16.379,20	16.400,00
5	256	S1	73	29	17	6,30	1.285,20	848,23	19,31	16.379,20	16.400,00
6	256	S1	65	72	18	6,30	1.360,80	898,13	19,31	17.342,68	17.300,00
7	256	S1	58	90	21	6,30	1.587,60	1.047,82	19,31	20.233,13	20.200,00
8	256	S1	59	91	34	6,30	2.570,40	1.696,46	19,31	32.758,40	32.800,00
9	248	S2	88	101	17	5,80	1.183,20	780,91	19,31	15.079,26	15.100,00
10	248	S2	84	105	17	5,80	1.183,20	780,91	19,31	15.079,26	15.100,00
11	248	S2	79	110	17	5,80	1.183,20	780,91	19,31	15.079,26	15.100,00
12	248	S2	39	125	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
13	248	S2	31	126	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
14	248	S2	38	127	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
15	248	S2	32	128	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
16	248	S2	37	129	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
17	248	S2	33	130	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
18	248	S2	34	132	18	5,80	1.252,80	826,85	19,31	15.966,28	16.000,00
19	248	S2	6	177	21	5,80	1.461,60	964,66	19,31	18.627,32	18.600,00
Totale											332.000,00

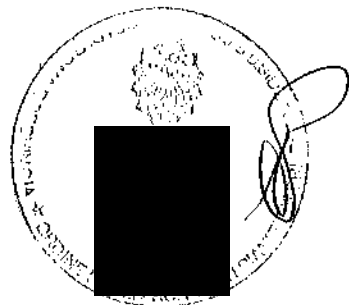
10. CONCLUSIONI

Si conclude dunque questa relazione di stima avendo calcolato i singoli valori commerciali attuali della proprietà superficiaria dei box oggetto di studio siti in Roma, in Via Casilina 248/256.

Roma, 17/03/2025

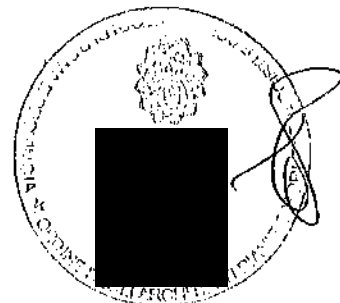
Il C.T.U.

Arch. Luca Punzi



11. ELENCO ALLEGATI

- 1) Fotografie generali
- 2) Sub 6 - Interno 5 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 3) Sub 15 - Interno 87 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 4) Sub 27 - Interno 75 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 5) Sub 28 - Interno 74 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 6) Sub 29 - Interno 73 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 7) Sub 72 - Interno 65 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 8) Sub 90 - Interno 58 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 9) Sub 91 - Interno 59 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 10) Sub 101 - Interno 88 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 11) Sub 105 - Interno 84 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 12) Sub 110 - Interno 79 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 13) Sub 125 - Interno 39 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 14) Sub 126 - Interno 31 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 15) Sub 127 - Interno 38 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 16) Sub 128 - Interno 32 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 17) Sub 129 - Interno 37 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 18) Sub 130 - Interno 33 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 19) Sub 132 - Interno 34 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 20) Sub 177 - Interno 6 - Visura, planimetria catastale e fotografie
- 21) Elaborato planimetrico
- 22) Certificato di Agibilità
- 23) Rettifica della Comunicazione di Avvio del Procedimento
- 24) Attestazione antincendio



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Ufficio Atti Notori – Perizie e Traduzioni

CRONOLOGICO

N. 3013

VERBALE DI GIURAMENTO

Roma, 03 APR. 2025

IL COLLABORATOR

Addì 03/04/2025 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor Arch. Luca Punzi

documento Pat. B N. [REDACTED]

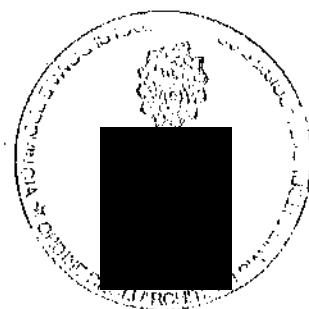
rilasciato da [REDACTED] il [REDACTED]

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto.

[REDACTED]



[REDACTED]

03 APR. 2025

