

# COMUNE DI ROMA (RM)

Unità immobiliari site in viale dei Colli Portuensi nn. 106A, 139-153 , 155-1

Proprietà: Società 175° De Angelis S.r.l.



## VALUTAZIONE ESTIMATIVA

luglio 2019

Arch. Giulia Roncoroni

---

Studio: via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 Roma tel./fax 06.32600438 e-mail: giulia.roncoroni@archiworld.i

## PREMESSA

La sottoscritta Arch. Giulia Roncoroni, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e provincia n° 13897, è stata incaricata nel mese di settembre 2015 dal Prof. Avv. Lucio Francario, in qualità di C del Fallimento della Società 175° De Angelis S.r.l. (Edilizia Portuense S.r.l.), di redigere una perizia consistenze patrimoniali immobiliari di cui è proprietaria, costituita da tre unità immobiliari, ubic Comune di Roma (RM), in viale dei Colli Portuensi nn° 139-153, nn° 155-175/A e n°106/A, al stimarne il valore di realizzo/mercato.

La sottoscritta, a seguito dell'incarico ricevuto, ha dato inizio alle operazioni peritali, esamina documentazione fornita dalla Proprietà e dal Curatore fallimentare, eseguendo i necessari sopralluoghi le unità immobiliari interessate, gli uffici competenti ed avendo effettuato nel tempo molteplici coll loco con le figure professionali interessate alla procedura, attualmente in corso.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato unità immobiliari in oggetto.

In particolare, la perizia è stata redatta considerando che:

- non sono state commissionate né effettuate ricerche o certificazioni relative al titolo di proprio possesso dei beni stimati;
- non sono state commissionate né effettuate ricerche o certificazioni relative a diritti (ipoteche, servitù, etc.) ed a vincoli legali;
- non sono state commissionate né effettuate ricerche riguardanti la regolarizzazione urban catastale dei beni; questa è stata affidata allo Studio Tecnico Geom. Enrico Brandi;
- non sono stati commissionati i rilievi e le superfici lorde delle unità immobiliari, riportata stima, sono quelle calcolate dal Geom. Enrico Brandi come riportato nella comunicazione 13/07/2018 prot. int. n. 39/2018-S, tecnico incaricato ad eseguire i rilievi finalizzati alla presentazione delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.

Si fa presente che questi sono suscettibili di variazioni poiché lo stato dei luoghi attuale, costumi rivestimenti a parete, allestimenti, pannelli espositivi, non consente la misurazione delle superfici nette della loro consistenza.

- **ATTO DI VENDITA del 15 dicembre 2005** a cura del Notaio Giorgio PERROTTA di Roma 22596, della seguente porzione del fabbricato sito nel comune di Roma, viale dei Colli Portuensi 110/a e precisamente:

“a) - locale commerciale avente accesso dal civico 106/a di detta via, posto al piano seminterrato superficie di circa mq 533,00;

b) – comproprietà in ragione di 1/3 della rampa di accesso a servizio tanto del locale di c precedente lettera a) quanto della adiacente porzione del piano scantinato di proprietà altrui e del condominiale adibito a centrale termica, rampa che distaccandosi dal muro di confine ed il complesso edilizio si dilunga, con andamento irregolare verso ovest a fianco del locale di c precedente lettera a) e si immette nel viale dei Colli Portuensi al civico 106/a;

- nel N.C.E.U. al foglio 457, n. 81, sub. 508 (già sub. 31, già sub. 2) z.c. 4, categ. D/8, renditi 10.980,00;

- *che, per l'apertura di una porta, è stata conseguita la concessione in sanatoria n. 251314 dicembre 2000;*

- *che per il cambio di destinazione d'uso, è stata presentata al Comune di Roma- Ufficio S Condono Edilizio, in data 10 dicembre 2004 al n. 185542 di protocollo (acquisito con prc 2005/13778) domanda di concessione in sanatoria;*”

Da: Sig. Giovanni Battista De Angelis, nato a Roma il 15 luglio 1948, Amministratore Unico della DE ANGELIS S.r.l.”;

A: Giovanni Battista De Angelis, nato a Roma il 15 luglio 1948, Amministratore Unico della “P 65 ROMANA IDRO-SANITARIA S.r.l.”

- **ATTO DI VENDITA del 21 marzo 2014** a cura del Notaio Giorgio PERROTTA di Roma Rep. della seguente porzione del fabbricato sito nel comune di Roma, viale dei Colli Portuensi 104-precisamente:

“a) - locale commerciale avente accesso dal civico 106/a di detta via, posto al piano seminterrato superficie di circa mq 533,00;

b) – comproprietà in ragione di 1/3 della rampa di accesso a servizio tanto del locale di c precedente lettera a) quanto della adiacente porzione del piano scantinato di proprietà altrui e del condominiale adibito a centrale termica, rampa che distaccandosi dal muro di confine ed il complesso edilizio si dilunga, con andamento irregolare verso ovest a fianco del locale di c precedente lettera a) e si immette nel viale dei Colli Portuensi al civico 106/a;

- nel N.C.E.U. al foglio 457, n. 81, sub. 508 (già sub. 31, già sub. 2) z.c. 4, categ. D/8, renditi 10.980,00;”

Da: Giovanni Battista De Angelis, nato a Roma il 15 luglio 1948, Amministratore Unico della “P 65 ROMANA IDRO-SANITARIA S.r.l.”;

A: Sig. Giovanni Battista De Angelis, nato a Roma il 15 luglio 1948, Amministratore Unico della DE ANGELIS S.r.l.”;

- **ATTO COSTITUTIVO del 5 novembre 1970** a cura del Notaio Marco Panvini Rosati di Roma N. 86235 che:

Tra i sig. Gastone e Giovanni Battista De Angelis, cittadini italiani, è costituita una società a responsabilità limitata sotto la denominazione “Ricostruzioni De Angelis edilizia e C. Società a responsabilità limitata R.I.D.E. & C. S.r.l.

La Società ha sede in Roma, Viale dei Colli Portuensi n. 110.

- **ATTO COSTITUTIVO** del 5 novembre 1970 a cura del Notaio Marco Panvini Rosati di Roma N. 86235 che:

Tra i sig. Gastone e Giovanni Battista De Angelis, cittadini italiani, è costituita una società a responsabilità limitata sotto la denominazione "Ricostruzioni De Angelis edilizia e C. Società a responsabilità limitata R.I.D.E. & C. S.r.l.

La Società ha sede in Roma, Viale dei Colli Portuensi n. 110.

- **ATTO COSTITUTIVO** del 15 marzo 1982 a cura del Notaio Alberto POLITI di Roma R 11341/4353 che:

tra i sig. Gastone e Giovanni Battista De Angelis, cittadini italiani, è costituita una società per Azioni : denominazione "175A De Angelis – Società per Azioni".

La Società ha sede in Roma, Viale dei Colli Portuensi n. 167/175A.

- **ATTO COSTITUTIVO** del 26 settembre 1990 a cura del Notaio Giancarlo MAZZA di Roma N. 34187 che:

tra i sig. Giovanni Battista De Angelis, Alessandra De Angelis e Mauro Boccolini, è costituita una società a responsabilità limitata denominata "MAND FINANZIARIA – S.r.l."

La Società ha sede in Roma, Viale dei Colli Portuensi n. 175A.

- **ATTO DI FUSIONE** del 28 dicembre 1990 a cura del Notaio Alberto Politi di Roma Rep. N che:

le società "175 A. DE ANGELIS - S.r.l." subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo incorporata "175 A. DE ANGELIS - S.p.A." ed in tutte le sue ragioni, azioni e diritti come in : obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura, obbligandosi a provvedere alla estinzione e indistintamente le passività alle convenute scadenze e condizioni.

- **ATTO DI FUSIONE** del 18 luglio 2005 a cura del Notaio Giorgio Perrotta di Roma Rep. N che: le società "Ricostruzioni De Angelis & C. Società a responsabilità limitata R.I.D.E. & C. STECOR – S.r.l. sulla base del progetto di fusione depositato hanno deliberato di fondersi in incorporazione nella 175A DE ANGELIS S.r.l.

### C. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI NN. 1.

- **TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA** del 18 dicembre 1967 a cura del Marco Panvini Rosati di Roma Rep. 75443, non ancora registrato, della seguente porzione immobiliare sita in Roma (RM) viale dei Colli Portuensi, e precisamente:

- a) *Locale della superficie di mq 2.600,00 circa posto al piano cantinato comune ai villini "quattro", "otto" e "cinque" aventi un unico ingresso al civico 167 di viale dei Colli Portuensi*
- b) *rampa di accesso a detto locale partente dal civico centocinquantacinque;*
- c) *altra rampa di accesso al medesimo locale partente dal civico centosettantacinque-A, limite alla linea di confine con retrostante villino "sei";*

Da: Sig. Orlando CHIARAVALLE nato a Pizzoli il 6 luglio 1928;

A: Sig. Gastone DE ANGELIS nato a Roma il 10 maggio 1920

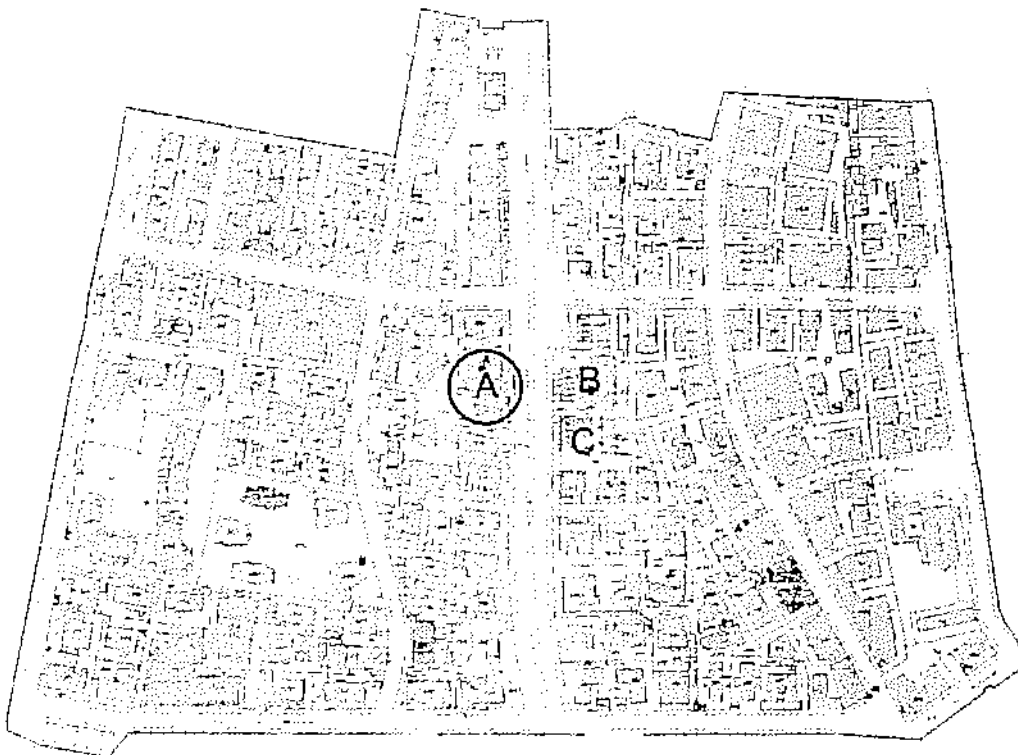
## 1.2 DATI CATASTALI:

### A. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI N. 106/A

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2016:

N.C.E.U.: Catasto Fabbricati Comune: ROMA Provincia di ROMA Sezione: (per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)								
<input checked="" type="checkbox"/> Immobiliare censito e classato			<input type="checkbox"/> Immobiliare censito ma non classato					
<input type="checkbox"/> Immobiliare non censito			<input type="checkbox"/> Dichiarazione di nuova costruzione n. _____ del _____					
X VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/05/2015 n. 113613.1/2015 in atti dal 29/05/2015 (protocollo n. RM0383681) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO								
Foglio	Par.	Sub.	Via/Localtà	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
457	81	508	VIALE DEI COLLI PORTUENSI n. 106A	SI	D/8			Euro 12.800
Proprietà: 175A DE ANGELIS S.R.L. con sede in ROMA Proprietà per il/1/1 ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/03/2014 Nota presentata con Modello Unico n. 21448.1/2014 in atti dal 25/03/2014 Repertorio 27317.Rogante: PERROTTA GIORGIO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA								

Categoria Catastale D/8: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Grandi Magazzini, Supermercati)



A: Unità Immobiliare - viale dei Colli Portuensi n° 106/A

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 457 PART. 81

C. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI N  
175/A :

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/12/2018

N.C.E.U.: Catasto Fabbricati Comune: ROMA Provincia di ROMA Sezione:  
(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)

Immobile censito e classato  Immobile censito ma non classato  
 Immobile non censito  Dichiarazione di nuova costruzione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

X DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/12/2018 protocollo n. RM0576455  
atti dal 24/12/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 167752.1/2018)

Foglio	Par.	Sub.	Via/Localtà	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
457	465	508	VIALE DEI COLLI PORTUENSI n. 175A	S1	D/8			Euro 46.690
	1714	502						
	1761	501						
	1762	501						
	1768	501						
	1769	501						
	1770	506						
	1772	501						
	1779	503						
	1781	504						
	1782	501						
	1783	501						
	1786	501						
	1787	501						

Proprietà: 175A DE ANGELIS S.R.L. con sede in ROMA Proprietà per 1

N.C.E.U.: Catasto Fabbricati Comune: ROMA Provincia di ROMA Sezione:  
(per immobili urbani censiti al nuovo catasto edilizio urbano)

Immobile censito e classato  Immobile censito ma non classato  
 Immobile non censito  Dichiarazione di nuova costruzione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

X FRAZIONAMENTO del 16/07/2013 n. 119832.1/2013 in attidat 16/07/2013 (protocollo n.  
RM0551917)FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI

Foglio	Par.	Sub.	Via/Localtà	Piano	Cat.	Cl.	Cons.	R.C.
457	465	507	VIALE DEI COLLI PORTUENSI n. 175A	T-S1	area urbana		310 m²	

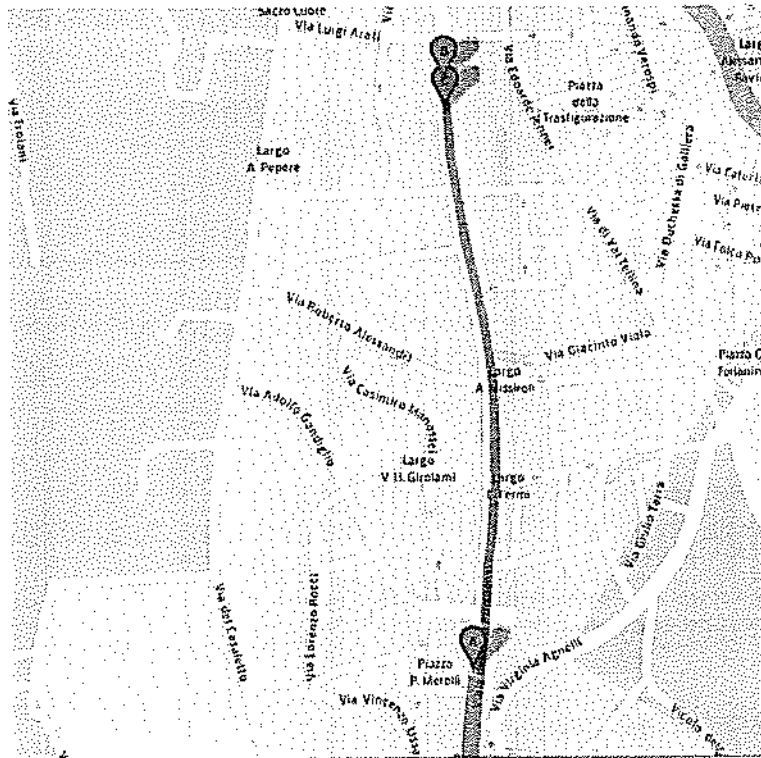
Proprietà: 175A DE ANGELIS S.R.L. con sede in ROMA Proprietà per 1

Categoria Catastale D/8: fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Grandi Magazzini, Supermercati)

### 1.3. UBICAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate in Viale dei Colli Portuensi ai numeri civici 106/A, 139-153 e 155-175/A, nella zona periferica del Comune di Roma, denominata quartiere Gianicolense, ricadente nel Municipio Roma XII (ex Municipio Roma XVI).

Tutta la zona era un terreno paludoso, bonificato nel periodo fascista. L'attuale viale dei Colli Portuensi ricalca l'andamento dell'antico fosso di papa Leone, che scorreva sul fondo di una vallata utilizzata per far passare le bestie al pascolo. Si ricordano ancora transiti di greggi alla fine degli anni '60. Il primo tratto del viale, dalla circoscrizione Gianicolense a largo Alberto Missiroli, risulta già aperto nel 1959.



In effetti il viale doveva far parte del tracciato originario della via Olimpica, ideata in vista dei Gi Roma 1960 per collegare gli impianti sportivi del Foro Italo con quelli dell'EUR. Esso però non fu completato in tempo per l'apertura delle Olimpiadi e fu quindi sostituito dal più lungo itinerario della circoscrizione Gianicolense - via Quirino Majorana - via Francesco Grimaldi - viale Guglielmo Marconi.

Nel 1968 il viale dei Colli Portuensi venne prolungato fino all'incrocio con via Adolfo Gandiglio e fino al piazzale Eugenio Morelli, da dove si stacca l'ultimo tratto, che sale verso la via Portuense.

Nel 1978, proprio all'altezza di via Gandiglio, venne edificata la struttura che ospita la parrocchia e la chiesa di Nostra Signora di Coromoto, che precedentemente, con il nome di San Giovanni di Dio, era accolgere garage di via Raffaele Battistini. Molti degli allora residenti offrirono contributi monetari per la nuova chiesa parrocchiale, che fu eretta con l'apporto finanziario determinante dei fedeli italiani emigrati in Venezuela, alla cui patrona è dedicata. Oggi il viale rappresenta un importante riferimento soprattutto per i numerosi negozi che offre. Il viale dei Colli Portuensi collega Villa Doria-Pamphili alla via Portuense mentre il suo prolungamento (viale Isacco Newton) raggiunge il viadotto della Magliana, che consente una comunicazione diretta con il quartiere dell'EUR.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA INTERNA			
Viale dei Colli Portuensi n. 106a	S1	Locale ad uso commerciale	472,00
	S1	Locale ad uso ufficio commerciale	20,00
	S1	Locale servizi / tecnico	41,00
TOTALE SUPERFICIE COPERTA			533,00

Nella zona limitrofa all'ingresso (foto nn. 1 e 2), vi sono macchie evidenti di infiltrazione d'acqua, soffitto che lungo la parete, a causa di una imperfetta tenuta della impermeabilizzazione della t condominiale superiore. Il fenomeno infiltrativo è stato eliminato a seguito di lavori di manute eseguiti sul terrazzo.

Le rifiniture negli altri locali, sono di buona qualità, le pareti interne sono rifinite ad intonaco tinte pavimenti sono in grès porcellanato di grandi dimensioni per tutta la superficie.

Il servizio igienico presenta un rivestimento di mt. 2,20 in grès bicolore, gli infissi esterni sono in all nero, muniti di vetri visarm, mentre quelli interni in legno lucidato con ferramenta in ottone, le s esterne con chiusura automatica, sono in lamiera di acciaio zincato e verniciato. L'unità immobiliare è di impianto di climatizzazione.

Si fa presente che per l'apertura di una porta è stata ottenuta la concessione in sanatoria n. 251314 dicembre 2000, mentre per il cambio di destinazione d'uso, è stata presentata al Comune di Roma - Speciale Condono Edilizio, domanda di concessione in sanatoria protocollo n. 185542 (acquis 2005/13778) del 10 dicembre 2004.



FOTO N. 1 – Vista infiltrazioni dal soffitto



FOTO N. 2 – Vista infiltrazioni sulla paret



CALCOLO SUPERFICIE NETTA INTERNA			
LOCALIZZAZIONE	PIANO CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFI
Viale dei Colli Portuensi nn. 139-153	S1	Locale ad uso commerciale	708
	S1	Locale ad uso ufficio direzionale	138,9
	S1	Locale ad uso ufficio commerciale	93,40
	S1	Locali archivio/deposito/ tecnico	51
	S1	Locale servizi/spogliatoi	30
TOTALE SUPERFICIE COPERTA			1.022

NOTE: \* rif. concessione edilizia in sanatoria 129977/1998

\*\* rif. concessione edilizia in sanatoria 104761/1998

Lo stato dei luoghi è parzialmente in buone condizioni, le pareti interne sono rifinite ad intonaco tint e parte rifinito con listelli di grès porcellanato listato, i pavimenti sono in grès porcellanato di dimensioni per tutta la superficie.

I servizi presentano un rivestimento di mt. 2,20 in grès bicolore, gli infissi esterni sono in alluminio muniti di vetri visarm, mentre quelli interni in legno lucidato con ferramenta in ottone, le serrande con chiusura automatica, sono in lamiera di acciaio zincato e verniciato.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto elettrico, informatico, telefonico e citofonico (sottotraccia, sfilabile e a norma, di impianto di areazione e climatizzazione ed antincendio costituito da bocchette e da estintori presenti all'interno.

Nel piano intermedio catastale sono state riscontrate delle lesioni lungo tutto il muro del corridoio di agli uffici, confinante con il piano di calpestio esterno che separa i due edifici.

Tali lesioni sono state rinvenute durante alcuni lavori di ristrutturazione in atto, necessari all'otten dell'atto autorizzativo dello S.Pre.S.A.L (Servizio Prevenzione Sicurezza negli Ambienti di Lavoro).

L'Ing. Daniel Raccah Ph. D., incaricato di effettuare indagini sullo stato fessurativo strutturale relazione del 30 ottobre 2018 riporta che "... sulla base delle accurate indagini eseguite per tutto lo s dell'area uffici ove sono emerse le lesioni nonché delle ulteriori indagini al piano inferiore (piano ter esposizione) in corrispondenza delle criticità principali (rilevate al piano superiore), e sulla bas deduzioni illustrate, ad oggi non si ritiene che ci sia un rischio strutturale imminente nelle aree indag.

Si raccomanda comunque alla curatela di segnalare ai potenziali acquirenti l'esigenza di atti programma di monitoraggio deformometrico e livellometrico per controllare le variazioni di ampi eventuali cedimenti di fondazione differenziali.

CALCOLO SUPERFICIE NETTA INTERNA			
Viale dei Colli Portuensi nn. 155-175/A	SI	Locale ad uso commerciale	1.531
	SI	Locale ad uso ufficio direzionale	92
	SI	Locale ad uso ufficio commerciale	250
	SI	Galleria	470
	SI	Locale/deposito/magazzino/tecnico	180
	SI	Locale servizi/spogliatoi	92
TOTALE SUPERFICIE COPERTA			2.637

Come specificato in "premissa" queste potrebbero essere suscettibili di variazioni in quanto lo stato attuale, costituito da rivestimenti a parete, allestimenti, pannelli espositivi, non consente la misurazione delle pareti al netto della loro consistenza.

Lo stato dei luoghi è in buone condizioni, le pareti interne sono rifinite ad intonaco e parte con listelli porcellanato listato, i pavimenti sono in grès porcellanato di diverse dimensioni, mentre, i servizi presentano un rivestimento di mt. 2,20 in grès bicolore, gli infissi esterni sono in alluminio verniciato, mentre gli interni sono in parte in legno lucidato e in parte verniciato. Le serrande esterne con chiusura auto sono in lamiera di acciaio zincato e verniciato.

L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto elettrico, informatico, telefonico e citofonico con sottotraccia, sfilabile e a norma, di impianto di areazione e climatizzazione ed antincendio costituito da bocchette e da estintori presenti all'interno.

Si fa presente che per l'unità immobiliare è stata ottenuta Concessione in Sanatoria N. 21503/31/01/2000 rilasciata dal Comune di Roma per nuova costruzione/ampliamento con destinazione COMMERCIALE di mq 2.637,00.

Per tali opere lo Studio tecnico incaricato, ha proceduto con la presentazione in data 26/11/2018 al MUNICIPIO ROMA XII (EX MUNICIPIO XVI) della pratica CILA in sanatoria (COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA) Prot.: CQ 2018/128681 per l'ottenimento della regolarizzazione urbanistica e successivamente è stata eseguita la variazione catastale avvenuta in data 21/12/2018 per n. RM0576455 in atti dal 24/12/2018 per una diversa distribuzione degli spazi interni.

- **DOMANDA DI CONDONO** prot. 560965 del 10/12/2004 presentata da RIDE & C. S.r.l. per ca di destinazione d'uso del locale, da magazzino ad attività commerciale, e per il quale va considerare precedente concessione in sanatoria n. 129977 del 07/09/1998, di mq 94,08, rilasciata per la mede destinazione.
- **COMUNICAZIONE PER IL RILASCIO CONCESSIONE IN SANATORIA** prot. 2013/95-27/12/2013 relativa all'istanza di condono n. 0/560965 Sot. 0 per l'immobile sito in Viale de Portuensi nn° 139-153, subordinato al pagamento di quanto dovuto a titolo di oneri concessori, d segreteria, diritti vincoli e oblazione (si tratta di un onere di circa € 175.000,00 oltre more pe € 66.000,00).

Il pagamento è a carico dell'acquirente.

**L'unità immobiliare è vendibile anche in assenza del ritiro della concessione edilizia in sana cui perfezionamento della pratica ed onere economico sono a carico di parte acquirente, con la successiva presentazione di SCIA per agibilità parziale post condono.**

**C. UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI N 175/A:**

- **CERTIFICATO DI ABITABILITÀ RILASCIATO DAL SINDACO DI ROMA PER MAGAZZINO V.LE COLLI PORTUENSI 175/A**
- **D.I.A. del 28/01/1999 prot. 4464** depositata presso la Circostrizione XVI di cui al successivo D per variazioni interne del 27/05/2010 prot. Rm 0646960
- **CONCESSIONE IN SANATORIA N. 215032 del 31/01/2000 RILASCIATO DAL COMUNE ROMA- UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO:**

Per nuova costruzione/ampliamento sull'immobile sito in Roma – Viale dei colli Portuensi 155-17 con destinazione d'uso COMMERCIALE di mq. 2.637,00.

- **C.I.L.A. in sanatoria del 26/11/2018 Prot.: CQ 2018/128681** per la regolarizzazione di lavori in manutenzione straordinaria, che non hanno riguardato parti strutturali dell'unità immobiliare;
- **Variazione catastale in atti dal 24/12/2018 protocollo n. RM0576455** eseguita dal Geom. Brandi per una diversa distribuzione degli spazi interni.
- **SCIA prot. n° Q1/2019/41069 del 07/03/2019** per agibilità parziale del locale ad uso commerci presentata al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica.

**L'unità immobiliare è vendibile.**

## 2.2. CONSISTENZA:

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI:

Al fine del calcolo della consistenza immobiliare le superfici dell'unità immobiliare delle unità immovevoli riportate nella stima, sono quelle dichiarate dal Geom. Enrico Brandi nella comunicazione del 13/0 prot. int. n. 40/2018-S, tecnico incaricato ad eseguire i rilievi finalizzati alla presentazione delle pratiche di regolarizzazione urbanistica e catastale dei beni.

La determinazione della superficie commerciale degli immobili è stata computata secondo i criteri dettati dal D.P.R. n. 138 del 1998, per il quale:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 10% della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare;

N. ORDINE	LOCALIZZAZIONE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	SUP. COMMERCIALE
A.	Viale dei Colli Portuensi 106/A	S1	533,00	
B.	Viale dei Colli Portuensi 139-153	S1	1.022,20	1.
C.	Viale dei Colli Portuensi 155-175/A	S1	2.635,80	2.

## 2.3. METODOLOGIA DELLA VALUTAZIONE:

Si procede alla valutazione delle unità immobiliari, secondo i seguenti metodi di stima:

- 1) Metodo Sintetico - Comparativo;
- 2) Metodo per Capitalizzazione.

Il Metodo Sintetico - Comparativo viene eseguito prendendo a riferimento le quotazioni medie (€/m<sup>2</sup>) compravendite immobiliari, effettuate in una determinata zona territoriale, relativamente alla categoria e destinazione d'uso interessata, secondo le ultime previsioni pubblicate dalle agenzie specializzate.

Il Metodo per Capitalizzazione tiene conto della componente reddituale; essa è rappresentata, in pari misura, dai canoni comparativamente determinabili sulla base di situazioni note di mercato e quindi potenzialmente percepibili, oppure facendo riferimento alle entrate effettivamente conseguite e conteggiate sulla base dei contratti concretamente stipulati.

La valutazione attraverso i due metodi è basata sui valori ricavati da indagini di mercato presso agenzie specializzate e per giungere ad un risultato ancora più aderente al mercato, al valore medio che si ricava dai dati raccolti si applicano dei moltiplicatori che hanno lo scopo di "correggere", riducendolo o aumentandolo in funzione delle caratteristiche del bene in esame.

Il valore commerciale dei beni sarà poi dato dalla media dei valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di stima.

PER UNITÀ IMMOBILIARE "B" SITA IN ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI N. 139-

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER NEGOZI	VALORE
1	Posizione	1,05
2	Qualità e stato manutentivo dell'unità immobiliare	0,85
3	Coefficienti di livello del piano livello seminterrato con accesso carrajo	0,65
4	Disponibilità parcheggi	0,80
5	Tipologia impianti (aria condizionata)	1,00
	<b>PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.</b>	<b>0,46</b>

Il valore unitario risulta essere pari a:

- per Locali commerciali:  $2.881,00 \times 0,46 = 1.325,26 \text{ €/mq}$  e in c.t. 1.325,00 €/mq

PER UNITÀ IMMOBILIARE "C" SITA IN ROMA, VIALE DEI COLLI PORTUENSI N. 155-

N.	COEFFICIENTE CORRETTIVO PER NEGOZI	VALORE
1	Posizione	1,05
2	Qualità e stato manutentivo dell'unità immobiliare	0,85
3	Coefficienti di livello del piano livello seminterrato con accesso carrajo	0,65
4	Disponibilità parcheggi	0,85
5	Tipologia impianti (aria condizionata)	1,00
	<b>PRODOTTO DEI COEFFICIENTI in c.t.</b>	<b>0,49</b>

Il valore unitario risulta essere pari a:

- per Locali commerciali:  $2.881,00 \times 0,49 = 1.411,69 \text{ €/mq}$  e in c.t. 1.411,00 €/mq

▪ **VALORE COMMERCIALE SECONDO IL METODO SINTETICO – COMPARATIVO:**

N. ORDINE	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	Valore unitario	VALORE COMMERCIALE
		<b>MQ</b>	<b>€/mq</b>	<b>€</b>
<b>A.</b>	Viale dei Colli Portuensi 106/A	579,00	1.060,00	613.740
<b>B.</b>	Viale dei Colli Portuensi 139-153	1.090,00	1.325,00	1.444.250
<b>C.</b>	Viale dei Colli Portuensi 155-175a	2.882,00	1.411,00	4.066.502
<b>TOTALE VALORE COMMERCIALE I METODO</b>		<b>4.551,00</b>		<b>6.124.492</b>

Il saggio di capitalizzazione per la stima analitica del valore di mercato è dato dalla somma del medio e del coefficiente aggiuntivo complessivo pari a +0,60%.

Per cui:

- Negozi =  $1,745\% + 0,60 = 2,345\%$

Al reddito lordo annuo ottenuto dalla capitalizzazione dei redditi si detrae il costo annuo di gestione ci si prenderà in considerazione la pubblicazione Prezzi Tipologie Edilizie del 2012, che per edificio direzionale e commerciale, riporta un costo di gestione pari a 81,00 €/mq:

- Per Locali Commerciali:

UNITA' IMM.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	Costo gestione	TOTAL
		MQ	€/mq	€
A.	Viale dei Colli Portuensi 106/A	579,00	81,00	46
B.	Viale dei Colli Portuensi 139-153	1.090,00	81,00	88
C.	Viale dei Colli Portuensi 155-175a	2.882,00	81,00	233
<b>TOTALE VALORE COMMERCIALE I METODO</b>		<b>4.551,00</b>		<b>368.</b>

UNITA' IMM.	VALORE DI LOC.NE MENSILE	VALORE DI LOC.NE ANNUO	SUPERFICIE COMM.LE	SAGGIO CAP. NE	REDDITO LORDO ANNUO	TOTALE COSTO DI GESTIONE	VALC COMMEI
	€/MQ	€/MQ	MQ	%	€	€	€
A.	4,19	50,28	579,00	2,35%	1.241.455,01	46.899,00	1.19
B.	4,19	50,28	1.090,00	2,35%	2.337.108,74	88.290,00	2.24
C.	4,19	50,28	2.882,00	2,35%	6.179.401,28	233.442,00	5.94
<b>TOTALE VALORE COMMERCIALE II METODO</b>			<b>4.551,00</b>		<b>9.757.965,03</b>	<b>368.631,00</b>	<b>9.389</b>

### 2.3.3. VALORE COMMERCIALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Il valore commerciale è dato dalla media dei due valori ottenuti dall'applicazione dei due metodi di st

UNITA' IMM.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE COMMERCIALE I METODO	VALORE COMMERCIALE II METODO	VALO COMMEI = MEDIA I VALC
		MQ	€	€	€
A.	Viale dei Colli Portuensi 106/A	579,00	613.740,00	1.194.556,01	904
B.	Viale dei Colli Portuensi 139-153	1.090,00	1.444.250,00	2.248.818,74	1.84€
C.	Viale dei Colli Portuensi 155-175a	2.882,00	4.066.502,00	5.945.959,28	5.00€
<b>TOTALE VALORE COMMERCIALE</b>		<b>4.551,00</b>	<b>6.124.492,00</b>	<b>9.389.334,03</b>	<b>7.756.</b>

Per cui si ha:

UNITA' IMM.	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE COMMERCIALE	VALORE UNITA'
		MQ	€	€/mq
A.	Viale dei Colli Portuensi 106/A	579,00	678.111,00	1
B.	Viale dei Colli Portuensi 139/153	1.090,00	1.661.880,00	1
C.	Viale dei Colli Portuensi 155/175a	2.882,00	4.755.920,00	1
TOTALE VALORE		4.551,00	7.095.911,00	

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Roma lì, 24 luglio 2019

Il Tecnico incaricato

