Tribunale Ordinario di Roma – Sezione XIV Procedure Concorsuali

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

G.D. Dr. Giuseppe Di Salvo

Curatore Avv. Italia Trifilio

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

Nell'ambito della procedura in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481, è stata incaricata di redigere specifica relazione estimativa al fine di determinare l'attuale valore di mercato dei beni immobili acquisiti alla procedura, consistenti in un'autorimessa, n. 10 box auto, un ufficio, un loft, un appartamento, una cabina elettrica e due aree urbane.

Con il presente elaborato si procede alla stima dell'autorimessa, di n. 8 box auto, dell'appartamento e dell'ufficio[1], avendo già valutato il loft e 2 box (immobili che peraltro sono già stati venduti) in una precedente relazione estimativa.

Unitamente al Curatore Avv. Trifilio sono stati effettuati vari sopralluoghi verificando il contesto urbano in cui ricadono i beni da valutare, prendendo visione dello stato dei luoghi ed eseguendo altresì verifiche metriche e rilievi fotografici.

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

1. BENI IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA BOCCEA N. 470/472 (descrizione, situazione catastale e urbanistica)
   1.a Unità residenziale al primo piano (appartamento scala C, int. 5)
   1.b Ufficio al primo piano (fabbricato B, int. 5)
   1.c Autorimessa al piano terra (predisposta catastalmente per la realizzazione di n. 25 box auto)
   1.d Box auto nn. 1, 2, 3, 23, 42, 51, 52, 53 al piano S1
   1.e Cabina elettrica e aree urbane

[1] Per le motivazioni meglio evidenziate nel prosieguo, non si procederà alla determinazione del valore di stima della cabina elettrica e delle aree urbane.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

3. STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. BENI IMMOBILI SITI IN ROMA, VIA BOCCEA N. 470/472

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

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

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



Ubicazione del complesso condominiale - Immagine 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Il complesso condominiale è formato da due fabbricati che si sviluppano intorno ad una "piazzetta" di pertinenza esclusiva e con una fontana nel mezzo, alla quale si accede dal cancello al civico n. 470 di via Boccea (v. foto 3 e 5).

La strada, che spesso risente di un forte congestionamento del traffico, ha una lunga estensione dal momento che collega la più centrale Piazza Irnerio con il G.R.A. e si prolunga anche oltre il raccordo.



Ubicazione dei fabbricati - Immagine 2

In particolare, i fabbricati si trovano nel tratto di via Boccea, diviso al centro da uno spartitraffico in cemento, situato in prossimità dell'incrocio con via di Torrevecchia, oltre che confinante su un lato con l'area verde della Tenuta dell'Acquafredda. Questo tratto di strada

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di scorrimento è caratterizzato dalla sporadica presenza di attività commerciali e dall'assenza di aree per la sosta delle macchine, che non risulta infatti possibile ai lati della strada.

Il primo fabbricato, che per praticità di esposizione si identifica con la lettera "A", presenta una pianta a forma di "L" ed è composto da un piano terra, quattro piani superiori, un lastrico solare con pannelli fotovoltaici e un piano interrato con i box auto (v. immagine 2).

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

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



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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Area di pertinenza condominiale tra i due fabbricati - Foto 4



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



Area adibita a parcheggio - Foto 6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso al parcheggio esterno con sbarra automatica - Foto 7

Alle spalle del fabbricato B si trova inoltre un'area privata condominiale adibita a parcheggio, con posti auto numerati, accessibile sempre da via Boccea tramite un ingresso chiuso da una sbarra automatica (v. immagine 2 e foto 6 e 7). Data la pendenza della strada e del terreno, il parcheggio si trova ad una quota più alta rispetto alla piazzetta con la fontana, alla quale risulta comunque collegata tramite una scala esterna (v. foto 21 a pag. 15).

Si evidenzia che, nell'angolo sud del parcheggio in prossimità della sbarra di ingresso, è presente una cabina elettrica gestita da Acea, con pianta di forma rettangolare e con accesso da via di Boccea (v. foto 8 e 9).



Vista della cabina elettrica dal parcheggio e ingresso da via Boccea - Foto 8 e 9

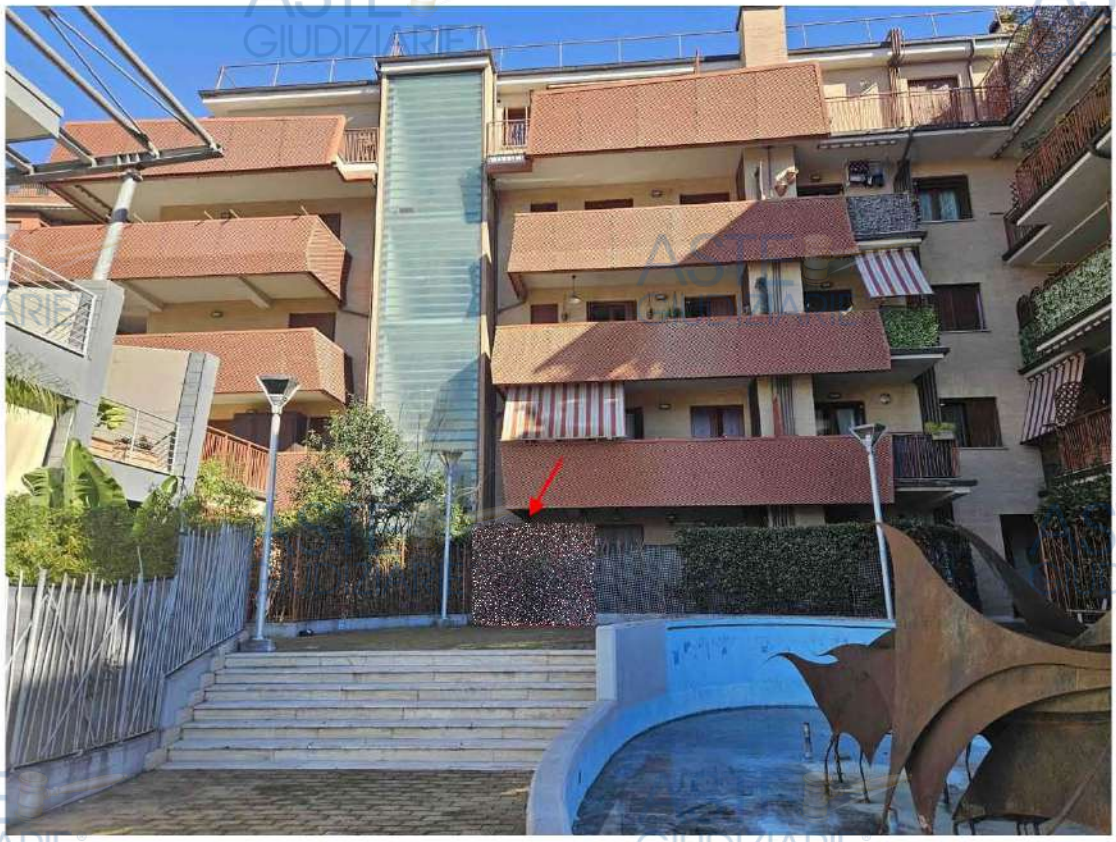
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Al di sotto dell'area a parcheggio è invece presente un'autorimessa, accessibile percorrendo una rampa carrabile ad essa adiacente (foto 30 a pag. 21).

1.a <u>UNITÀ RESIDENZIALE</u> al primo piano (scala C, int. 5)

L'appartamento si trova all'interno del fabbricato A (quello principale), in particolare al primo piano della scala C, è identificato dall'interno 5 e presenta un'unica esposizione a nord verso una piccola porzione a verde che costituisce il distacco del fabbricato dal lotto. La visibilità è comunque limitata dal momento che il fabbricato si trova ad una quota inferiore rispetto al lotto adiacente (v. foto 18 a pag. 11).

Come anticipato l'ingresso avviene dal cancello al civico 470 di via Boccea, percorrendo la piazzetta condominiale con la fontana e accedendo al portone della scala C, all'interno del quale si trovano il vano scale e l'ascensore (v. foto 10 e 11).

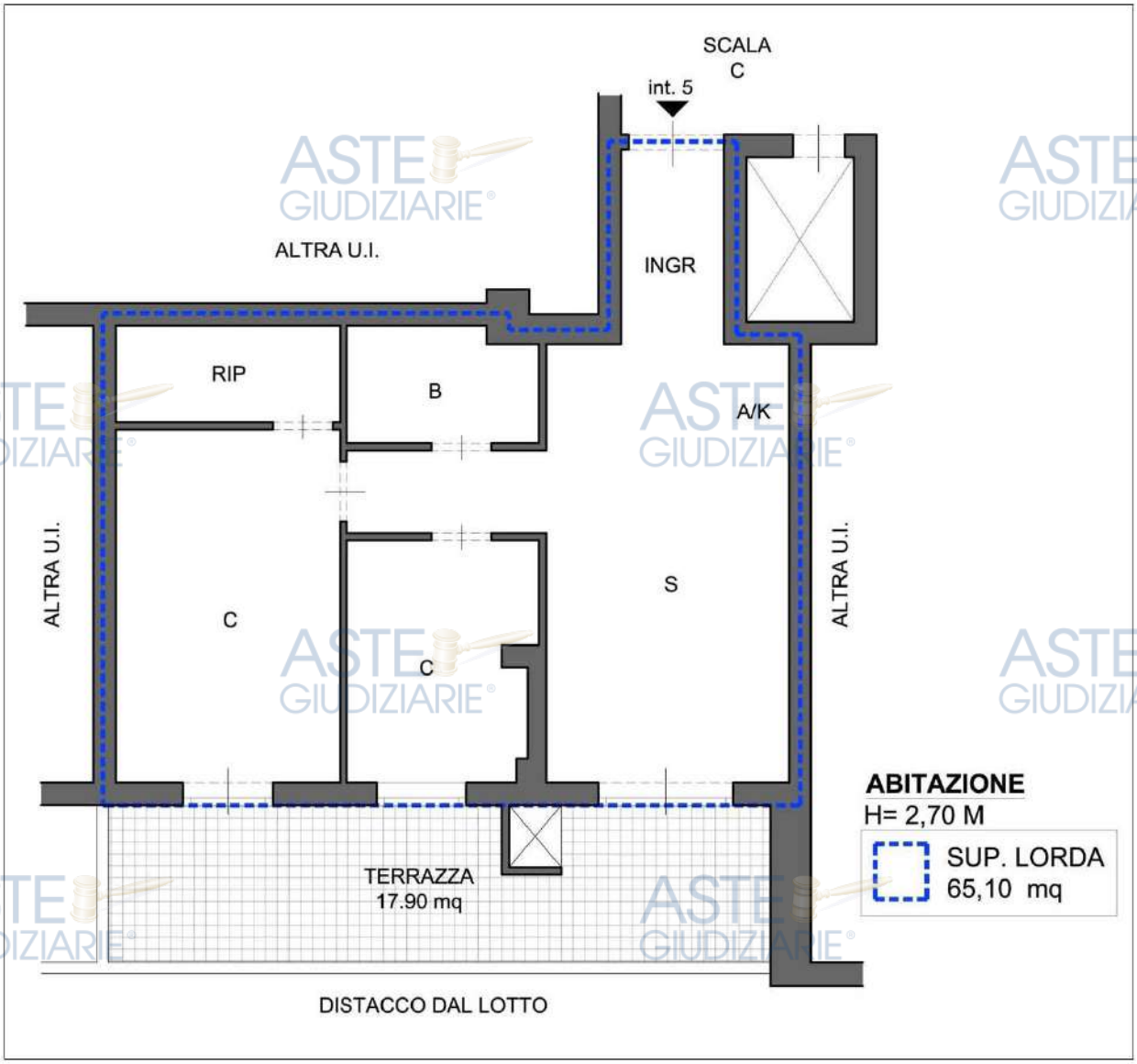


Ingresso alla scala C - Foto 10

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pianerottolo con corpo scala e ascensore - Foto 11



Restituzione grafica della planimetria dell'unità immobiliare con indicazione delle superfici – Grafico 12

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si evince dall'elaborato grafico riportato, prodotto sulla base della planimetria catastale e delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo, l'abitazione è composta da un piccolo ingresso, un soggiorno con angolo cottura e da un disimpegno che connette due camere (di cui una con cabina armadio/ripostiglio) e un bagno.

Completa la proprietà una terrazza che si sviluppa lungo tutto il lato lungo dell'appartamento, con accesso dal salone e dalla camera più grande.





Salone – Foto 13



Disimpegno - Foto 14

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Camera - Foto 15





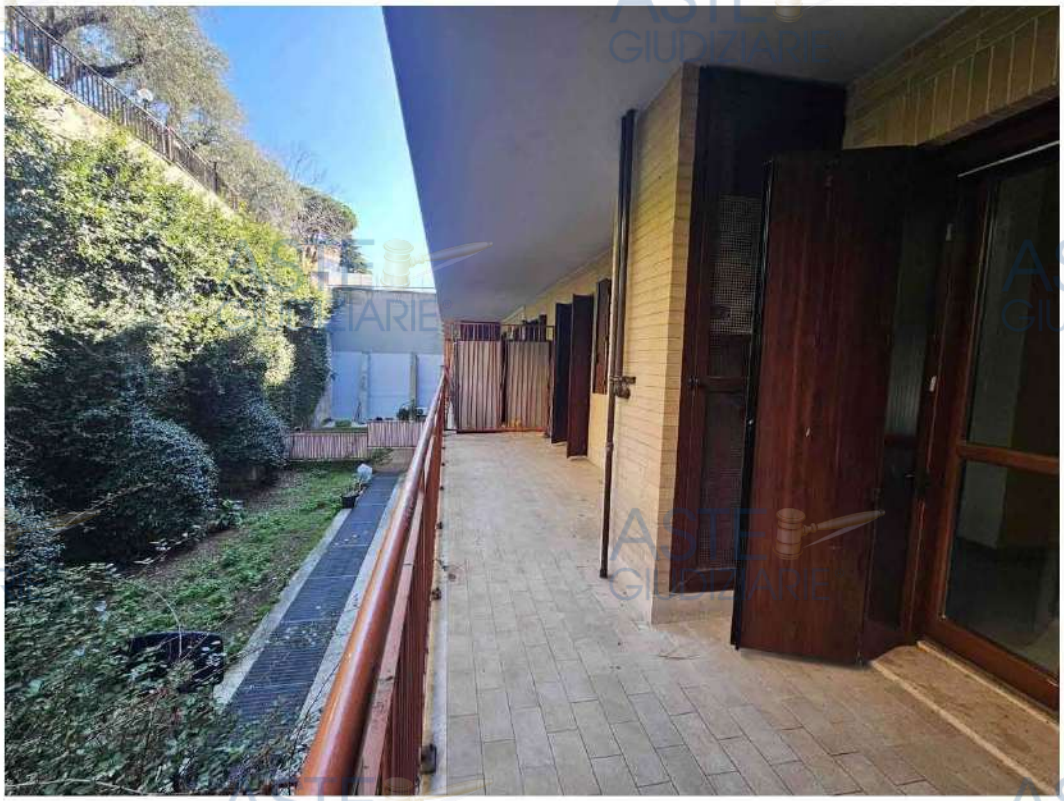
Camera con cabina armadio – Foto 16





Bagno – Foto 17

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Terrazza – Foto 18

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

L'immobile presenta una pavimentazione in gres, oltre che un rivestimento di tipo ceramico sulle pareti del bagno e in corrispondenza dell'angolo cottura nel salone.

Gli infissi sono realizzati con profili in legno e doppio vetro, e sono dotati di sistemi di oscuramento con persiane esterne sempre in legno (v. foto 19).

Quanto agli impianti, è presente un impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio serviti da una caldaia posizionata in un vano tecnico sul balcone (v. foto 18) ed un quadro elettrico nell'ingresso.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dettaglio degli infissi – Foto 19

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica della planimetria (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (v. grafico 12):

- superficie lorda…65,10 mq

- terrazza…17,90 mq

- **Verifiche catastali** (allegato 1)

L'immobile, sito in via Boccea n. 470, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 355, particella 1595, sub. 1020:

- Appartamento, piano primo, categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza 4 vani, sup. catastale totale 70,00 mq (escluse aree scoperte 64,00 mq).

Confina a est con il sub. 45, a sud con il sub. 62 e con il vano scala C/ascensore e ad ovest con il sub. 1019.

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 12), risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, salvo che per la mancata realizzazione del bagno in camera trovato libero ed indicato come ripostiglio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Situazione urbanistica**

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

In seguito, con DIA prot. 33728 del 20 maggio 2010, veniva presentata una ulteriore variante in corso d'opera riguardante principalmente una singola porzione dell'edificio A.

In data 20 maggio 2010 si procedeva all'invio della Fine lavori, con prot. 33735.

Successivamente, in data 31 maggio 2010, con prot. 36282 si presentava domanda di rilascio del Certificato di Agibilità per il complesso immobiliare realizzato. Tuttavia, a seguito delle numerose richieste di integrazione della documentazione da parte del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica, la pratica risulta ancora in fase di definizione.

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

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

Alla luce dell'analisi specifica dei grafici di progetto relativi all'ultimo titolo citato (DIA del 2015), dal momento che la planimetria del post operam della DIA coincide con la planimetria catastale in atti e sostanzialmente anche con quanto verificato in sede di sopralluogo, si ritiene l'unità immobiliare regolare dal punto di vista urbanistico, salvo la lieve difformità relativa alla mancata realizzazione del secondo bagno (oggi ripostiglio) che si può configurare come una diversa utilizzazione del vano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.b UFFICIO al primo piano (int. 4)

L'unità immobiliare, con destinazione d'uso a ufficio, si trova al primo piano del fabbricato B (quello secondario), è identificato dall'interno 5 e presenta una doppia esposizione verso l'area adibita a parcheggio condominiale e verso la piazzetta con la fontana.

L'immobile dispone di un accesso indipendente direttamente dall'area del parcheggio, dal momento che - come anticipato - la stessa si trova ad una quota più alta rispetto al piano terra del fabbricato verso la piazzetta con la fontana (v. foto 20 e 21).

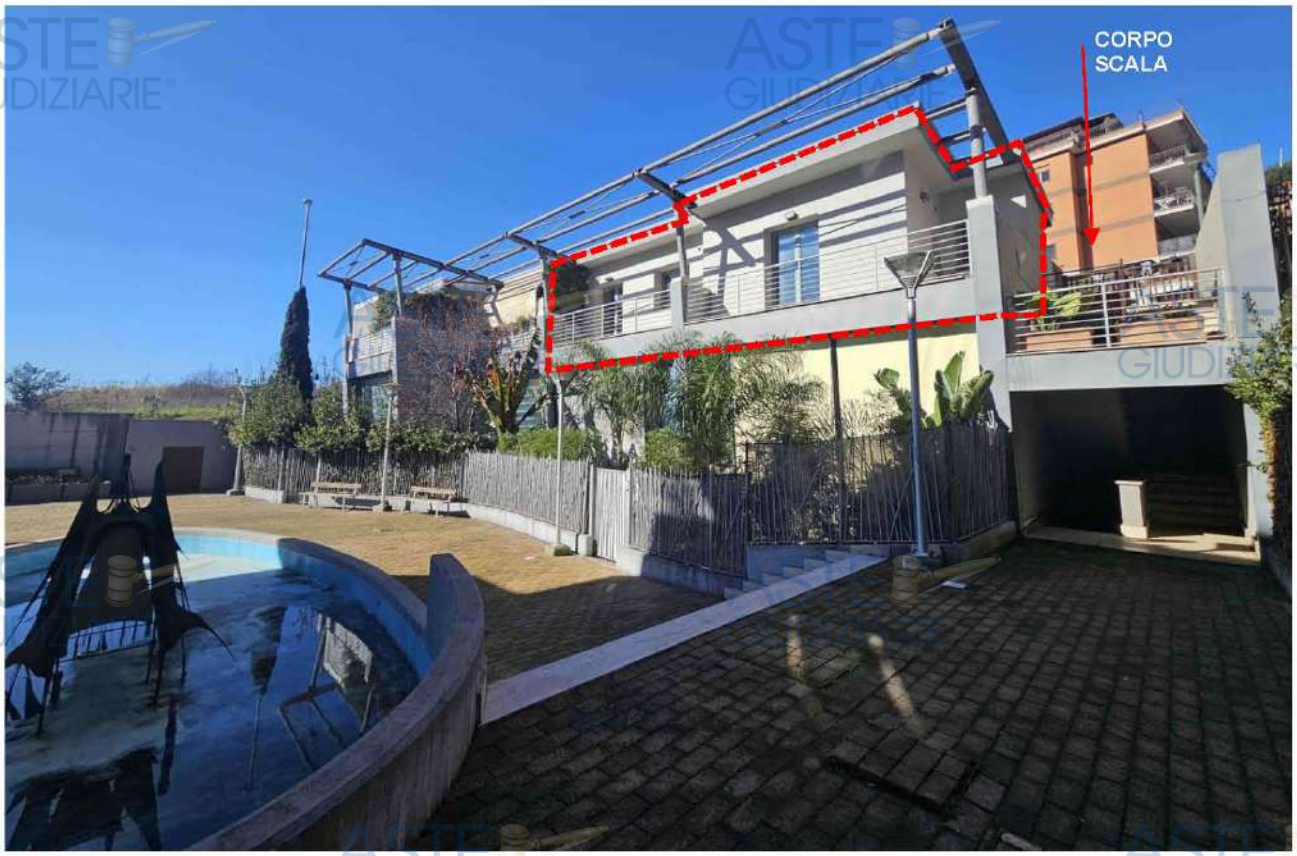
La differenza di quota viene superata tramite un corpo scala, costruito in aderenza al corpo di fabbrica B, che collega il parcheggio con la piazzetta e con i due livelli sottostanti occupati rispettivamente dall'autorimessa e dai box auto (v. foto 21).

L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite un cancello pedonale che immette in una piccola corte di pertinenza esclusiva, delimitata da una ringhiera in ferro (v. foto 20 e 23).

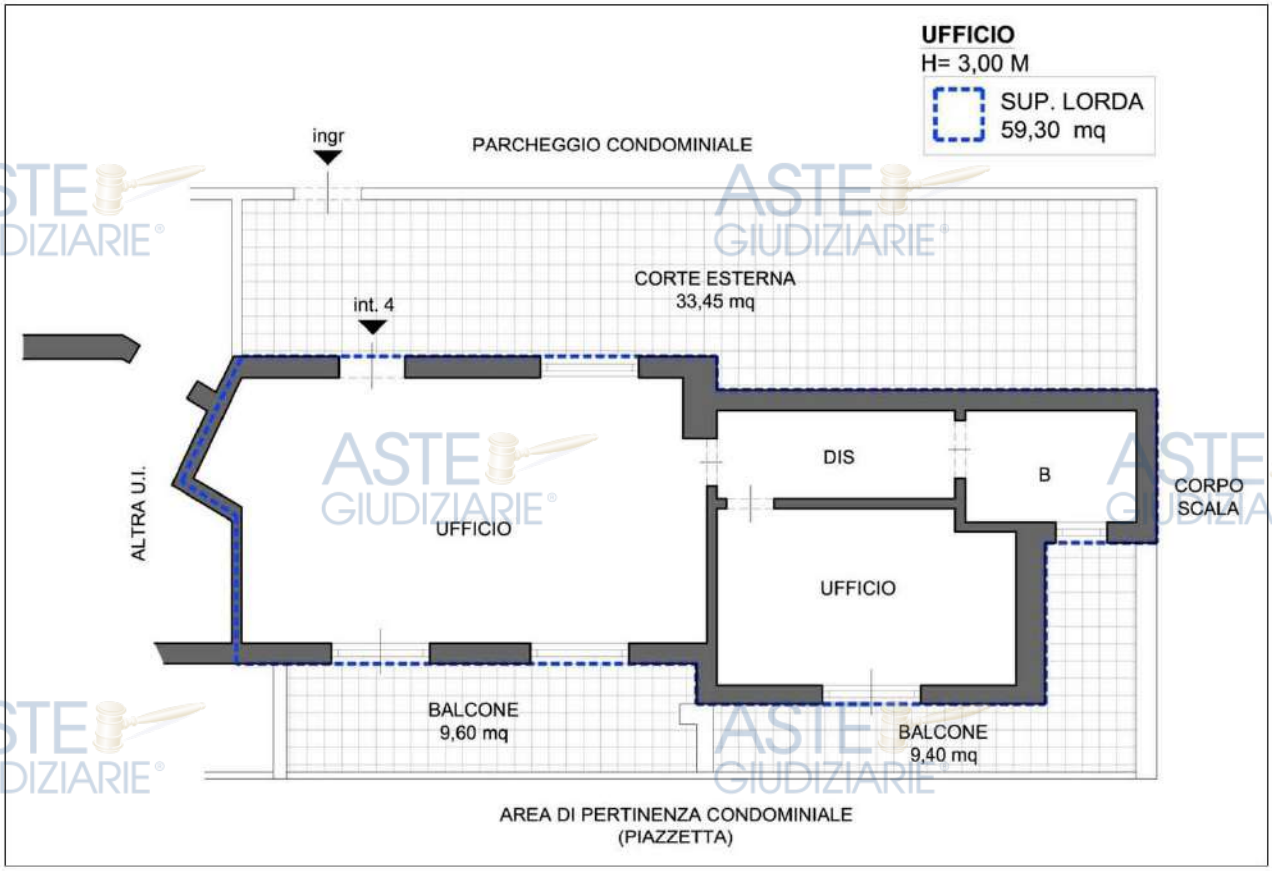


Prospetto del fabbricato B verso il parcheggio e ingresso indipendente all'immobile – Foto 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto del fabbricato B verso la piazzetta con indicazione dell'ufficio al primo piano – Foto 21



Restituzione grafica della planimetria dell'unità immobiliare con indicazione delle superfici – Grafico 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come si evince dall'elaborato grafico riportato, prodotto sulla base della planimetria catastale e delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo, l'ufficio è composto da due stanze, un disimpegno e un bagno.

Completa la proprietà un balcone che si sviluppa per tutta la lunghezza dell'immobile (seppure risulta diviso in due porzioni distinte da un muretto basso), con affaccio sulla piazzetta con la fontana. L'accesso ad ogni porzione avviene da ognuna delle due stanze.



Corte di pertinenza esclusiva – Foto 23



Stanza principale – Foto 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Stanza principale - Foto 25



Seconda stanza - Foto 26



Bagno – Foto 27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Balcone e affaccio sulla piazzetta – Foto 28

Come rilevato nel corso del sopralluogo e come si evince anche dalle foto allegate, anche in questo caso l'unità immobiliare (attualmente vuota e non utilizzata) si trova in uno scarso stato manutentivo, necessitando di alcuni interventi di manutenzione e rinnovo, con tinteggiatura, ripristino della pavimentazione rimossa nella stanza principale, ripristino di parte del soffitto interessato da infiltrazioni d'acqua e verifica/adeguamento impiantistico.

Anche la corte esterna - al momento del sopralluogo - è apparsa piuttosto trascurata, con vegetazione incolta e infestante che si è diffusa tra le mattonelle della pavimentazione drenante. Si segnala, tuttavia, che in seguito al predetto accesso, in data 21/02/2026 il Curatore si è occupato del decespugliamento dell'area al fine di evitare potenziali pericoli (v. foto 29b).

L'immobile presenta una pavimentazione in parquet (solo nella seconda stanza e nel disimpegno, risultando mancante nella stanza principale), mentre il bagno è rifinito in resina (pareti e pavimento).

Gli infissi esterni, che sono realizzati con profili in alluminio e doppio vetro, appaiono moderni e di recente realizzazione, e lo stesso a dirsi per le porte interne, in alluminio e vetro.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto agli impianti si segnala la presenza di un impianto di riscaldamento con elementi radianti in acciaio e di un quadro elettrico con interruttore generale e interruttori differenziali e magnetotermici. Sono inoltre presenti delle predisposizioni per alcuni impianti, tra cui quella per una caldaia sul balcone, per un impianto di condizionamento con uno split in ogni stanza e per un piccolo angolo cottura (carico/scarico acqua e gas) nella stanza principale. Tuttavia si segnala che, allo stato attuale, non risulta disponibile la documentazione o le certificazioni relative alla regolarità degli impianti (o delle predisposizioni) alle normative vigenti, oltre al fatto che nel corso del sopralluogo non è risultato possibile testarne l'effettiva funzionalità.





Quadro elettrico, predisposizione per angolo cottura, elemento radiante – Foto 29



Corte di pertinenza esclusiva a seguito dell'intervento di bonifica del 21/02/2026

Foto 29b

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal rilievo eseguito durante l'accesso e dalla restituzione grafica della planimetria (considerando un ragionevole margine di errore dovuto al rilievo o a lievi imprecisioni delle opere murarie), l'immobile risulta avere le seguenti superfici (v. grafico 22):

- superficie lorda…59,30 mq

- corte esterna…33,45 mq

- balconi…(9,60 + 9,40) mq

- **Verifiche catastali** (allegato 3)

L'immobile, sito in via Boccea n. 470, risulta iscritto al catasto fabbricati del Comune di Roma ed è identificato dal foglio 355, particella 1595, sub. 76:

- Ufficio, piano primo, categoria A/10 (Uffici e studi privati), consistenza 2,5 vani, sup. catastale totale 62,00 mq.

Inoltre, il sub. 76 risulta graffato con il sub. 23 relativo alla corte di pertinenza esterna.

Confina a nord con la corte di pertinenza esclusiva sub. 23, a est con il corpo scala sub. 7 e ad ovest con l'unità immobiliare sub. 1023.

Si specifica che lo stato dei luoghi, così come rilevato in fase di sopralluogo e riportato nella restituzione grafica (v. grafico 22), risulta conforme con quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti, salvo che per due lievi difformità nella rappresentazione della corte esterna, che comunque non incidono sul valore di stima del bene:

- errato posizionamento del cancello di ingresso alla corte

- errata graficizzazione della sagoma della corte in prossimità dell'ingresso

- **Situazione urbanistica**

Stante quanto già in precedenza indicato in merito ai titoli con cui veniva realizzato il complesso edilizio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima si rileva che, in base all'analisi dei grafici di progetto relativi all'ultimo titolo citato (DIA del 2015), la planimetria del post operam della DIA coincide con la planimetria catastale in atti e sostanzialmente con quanto verificato in sede di sopralluogo (v. allegato 2).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pertanto, si ritiene l'unità immobiliare regolare dal punto di vista urbanistico, salvo le lievi difformità rilevate in merito alla conformazione della corte e dell'accesso alla stessa.

1.c <u>AUTORIMESSA</u> al piano terra

L'autorimessa si trova al piano interrato sottostante l'area esterna condominiale adibita a parcheggio. Tuttavia, data la differenza di quota tra il parcheggio e la piazzetta con la fontana - che come detto si trova ad un livello più basso - catastalmente l'immobile è individuato al piano terra. L'autorimessa, infatti, confina su un lato con le unità immobiliari al piano terra dei due corpi di fabbrica (v. grafico 31 a pag. 22).

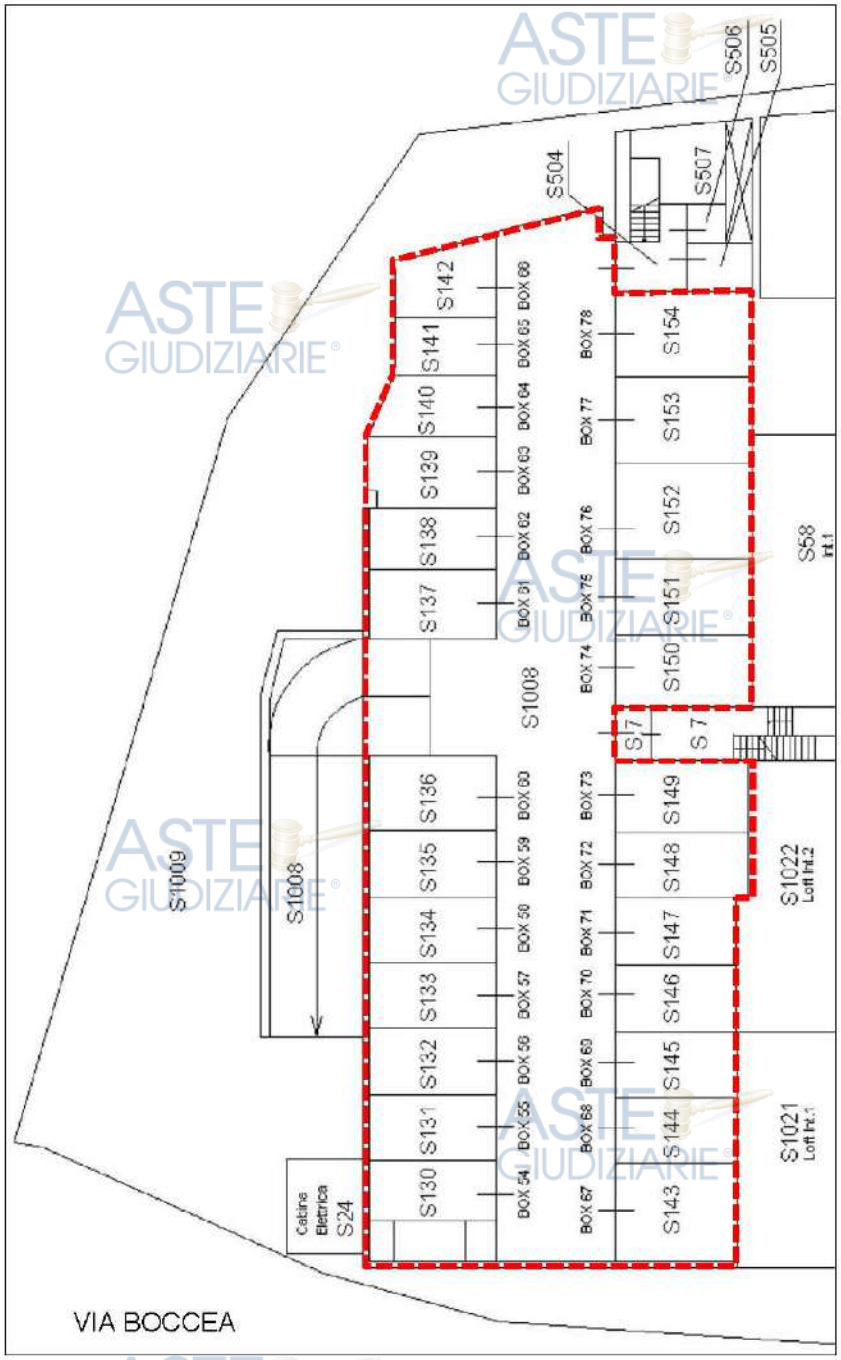
L'ingresso delle auto avviene tramite una rampa carrabile posizionata a fianco della sbarra automatica, con accesso da uno slargo su via Boccea n. 472, situato a circa 70 metri dal cancello al civico 470 (v. immagine 2).



Rampa di accesso all'autorimessa - Foto 30

Internamente l'immobile si compone di un unico ambiente scandito dalla maglia dei pilastri strutturali; l'ingresso carrabile è chiuso con una serranda metallica motorizzata, mentre l'accesso pedonale è possibile tramite due corpi scala compartimentati e dotati di porte tagliafuoco che connettono l'autorimessa con i livelli superiori (piazzetta e parcheggio) e inferiore (piano box).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



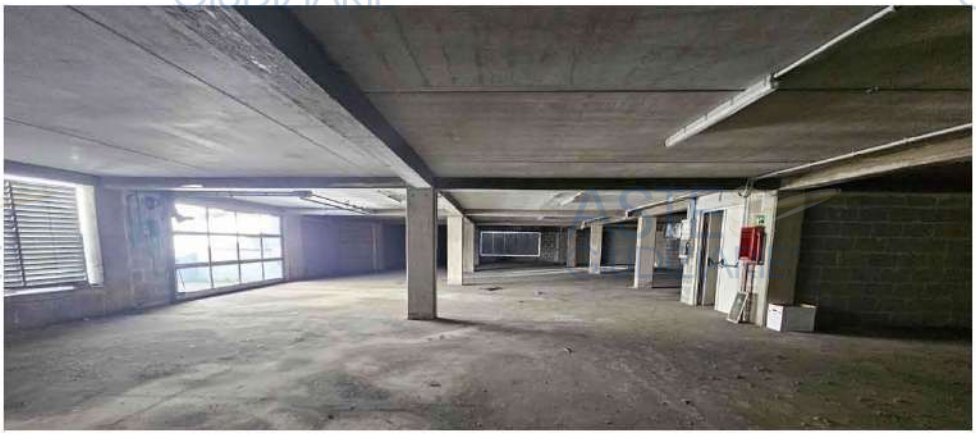
Elaborato planimetrico catastale - Grafico 31

Si evidenzia che, in base al progetto originario (v. allegato 2), all'interno dell'unità immobiliare avrebbero dovuto essere realizzati dei box auto, come si evince anche dall'elaborato planimetrico catastale che precede, nel quale risultano indicate le diverse unità contraddistinte da un numero. Allo stato attuale, dunque, l'autorimessa è composta da un unico spazio dove, oltre alla mancata realizzazione dei singoli box auto, non si trovano nemmeno indicate a terra le linee per una ripartizione in posti auto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale circostanza comporterà, per il futuro acquirente, la necessità di effettuare una variazione catastale (da box a posti auto) o procedere all'effettiva realizzazione dei box (con la messa in opera delle relative tramezzature).

In questa sede, ai fini valutativi, la stima verrà eseguita determinando - al posto di ogni box - il valore di un posto auto coperto, per un totale di 25 posti auto.





Autorimessa - Foto 32



Dettaglio della serranda di ingresso - Foto 33

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Autorimessa - Foto 34

Come si evince dal rilievo fotografico svolto nel corso del sopralluogo il locale è libero e non attualmente utilizzato, risultando ancora privo delle rifiniture finali (intonaco civile, idonea pavimentazione, completamento e verifica degli impianti). Si segnala, inoltre, che oltre ad essere assente la segnaletica a terra per l'identificazione dei diversi posti auto, l'autorimessa risulta attualmente priva delle specifiche certificazioni di conformità alle normative antincendio vigenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Verifiche catastali** (allegato 4)

Le 25 unità immobiliari che compongono l'autorimessa, sita in via Boccea n. 472, risultano iscritte al catasto fabbricati del Comune di Roma ed identificate dal foglio 355, particella 1595, subalterni da 130 a 154, con categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).

Quanto ai confini si rimanda al grafico dell'elaborato catastale (v. grafico 31 a pag. 22).

Come già anticipato, lo stato dei luoghi non risulta conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti, che graficizzano le singole unità immobiliari come box auto (quindi con i tramezzi perimetrali) e non come posti auto.

- **Situazione urbanistica**

Stante quanto già in precedenza indicato in merito ai titoli con cui veniva realizzato il complesso edilizio in cui si trova l'autorimessa oggetto di stima si rileva che, in base all'analisi dei grafici di progetto relativi all'ultimo titolo citato (DIA del 2015), la planimetria del post operam della DIA coincide con la planimetria catastale in atti e sostanzialmente con quanto verificato in sede di sopralluogo salvo che per la mancata realizzazione dei tramezzi divisori dei box auto (v. allegato 2).

Pertanto, pur valutando nel complesso l'unità immobiliare regolare dal punto di vista urbanistico, al fine di regolarizzare la diversa distribuzione interna (mancata realizzazione dei box auto a favore della creazione di posti auto) si ritiene necessario presentare una pratica edilizia, nello specifico una CILA in sanatoria, per la mancata realizzazione dei tramezzi, a cui seguiranno i relativi aggiornamenti catastali.

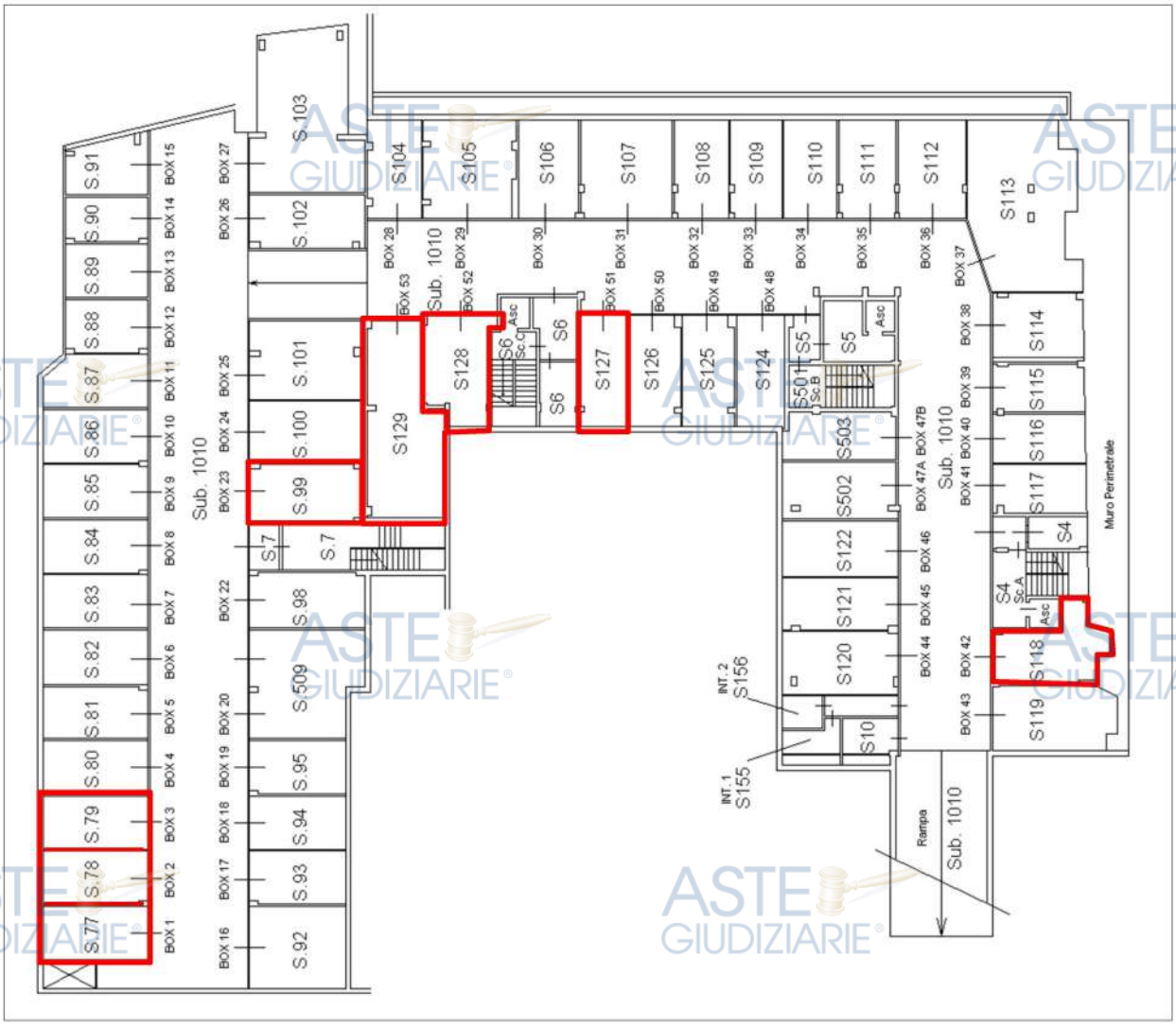
1.d <u>BOX AUTO</u> nn. 1, 2, 3, 23, 42, 51, 52, 53 al piano S1

I box auto oggetto di stima si trovano al piano interrato del complesso immobiliare, raggiungibile tramite una rampa carrabile dall'ingresso posizionato a fianco del cancello al civico n. 470 di via Boccea (v. foto 35).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso al piano dei box - Foto 35



Elaborato planimetrico catastale con indicazione dei box oggetto di stima - Grafico 36

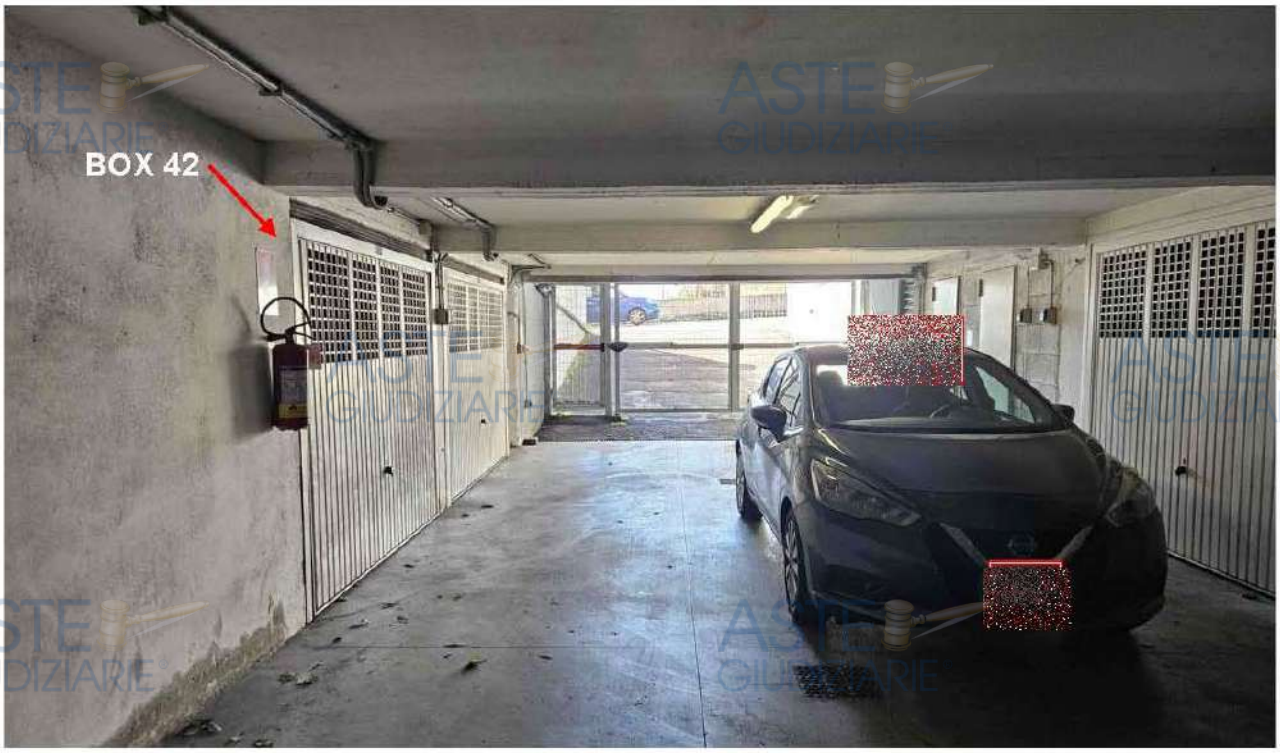
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il garage, che si sviluppa con una planimetria a forma di "U" rovesciata, è caratterizzato dalla corsia di manovra al centro con i vari box disposti sui due lati.

I collegamenti verticali con i piani superiori avvengono tramite i tre blocchi scala/ascensore relativi alle scale A, B e C e tramite la quarta scala già menzionata che conduce all'autorimessa, alla piazzetta e al parcheggio esterno.

Dal momento che la visione della maggior parte dei box non è risultata possibile durante il sopralluogo poiché occupati (l'accesso è stato eseguito solamente - a titolo esemplificativo - nel box n. 3), la descrizione degli immobili fa riferimento a quanto riportato nella planimetria catastale; lo stesso a dirsi per la relativa consistenza, determinata sulla base delle superfici riportate in visura (allegato 5).

Ad ogni modo gli otto box auto in oggetto, contraddistinti dai nn. 1, 2, 3, 23, 42, 51, 52, 53, presentano sostanzialmente le stesse caratteristiche sia in termini di conformazione (unico ambiente con pianta pressoché rettangolare e chiusura con porta basculante in metallo) che di consistenza (salvo il box. n. 129 che risulta più grande degli altri).

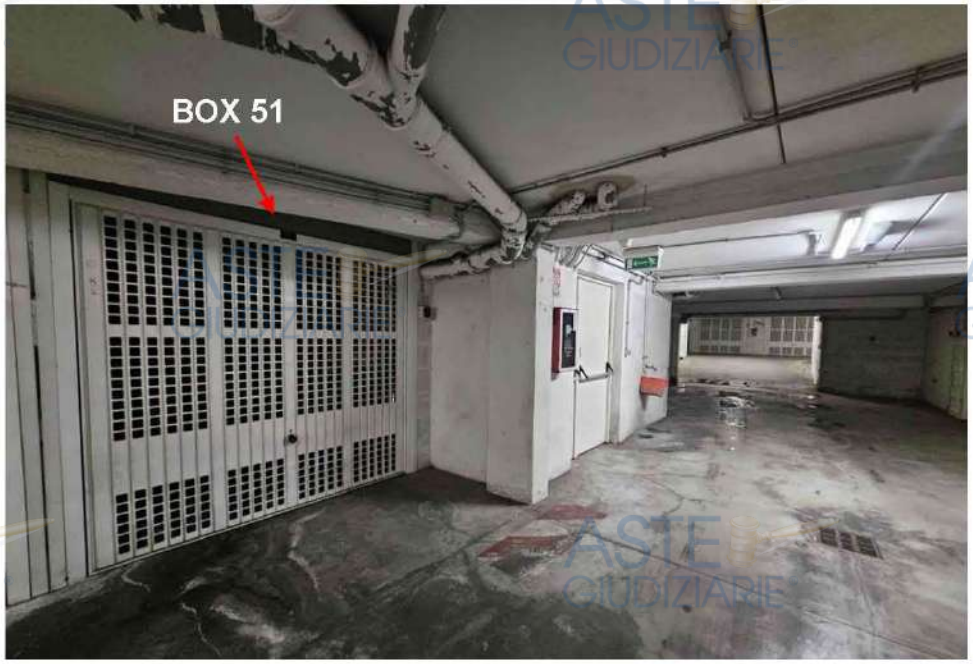


Ingresso al piano interrato dalla rampa e indicazione del box 42 - Foto 37

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso dei box 52 e 53 - Foto 38



Ingresso dei box 51 - Foto 39



Ingresso dei box 1, 2 e 3 - Foto 40

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Interno del box n. 3 - Foto 41

- **Verifiche catastali** (allegato 5)

Le unità immobiliari, site in via Boccea n. 470, risultano iscritte al catasto fabbricati del Comune di Roma ed identificate dal foglio 355, particella 1595, subalterni 77, 78, 79, 99, 118, 127, 128, e 129 con categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro).

Quanto ai confini si rimanda al grafico dell'elaborato catastale (v. grafico 36 a pag. 26).

Come già anticipato, non avendo eseguito l'accesso all'interno di tutte le unità non è stato possibile verificarne l'effettiva corrispondenza con quanto riportato nei grafici catastali.

- **Situazione urbanistica**

Stante quanto già in precedenza indicato in merito ai titoli con cui veniva realizzato il complesso edilizio in cui si trovano i box in oggetto si rileva che, in base all'analisi dei grafici di progetto relativi all'ultimo titolo citato (DIA del 2015), la planimetria del post operam della DIA coincide con le varie planimetrie catastali in atti (v. allegato 2).

Pertanto, sulla base della documentazione esaminata, le unità immobiliari risultano regolari da un punto di vista urbanistico.

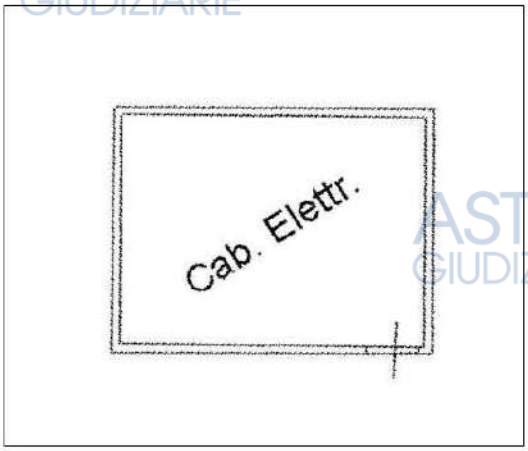
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1.e CABINA ELETTRICA e AREE URBANE

- Cabina elettrica

Come anticipato, la cabina elettrica - gestita da Acea - è posizionata all'angolo sud del parcheggio esterno del complesso, e confina infatti con via di Boccea, dalla quale si accede al suo interno tramite uno sportello in ferro (v. foto 8 e 9 a pag. 6).





Posizionamento della cabina elettrica lungo via di Boccea e stralcio di planimetria catastale - Foto 42

- **Verifiche catastali** (allegato 10)

L'unità immobiliare, sita in via Boccea n. 472, risulta iscritta al catasto fabbricati del Comune di Roma ed identificata dal foglio 355, particella 1595, sub. 24 con categoria D/1 (Opifici).

Non avendo eseguito l'accesso all'interno non è stato possibile verificare l'effettiva corrispondenza con quanto riportato nel grafico catastale.

- **Situazione urbanistica**

Stante quanto già in precedenza indicato in merito ai titoli relativi al complesso edilizio in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di stima, si rileva che la realizzazione della cabina elettrica veniva autorizzata previa presentazione della seconda variante al progetto del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2007, cioè la DIA prot. 33728 del 20 maggio 2010 (allegato 11).

La planimetria del post operam della DIA coincide sostanzialmente con la planimetria catastale in atti e pertanto si ritiene l'unità immobiliare regolare dal punto di vista urbanistico.

- <u>Aree urbane</u>

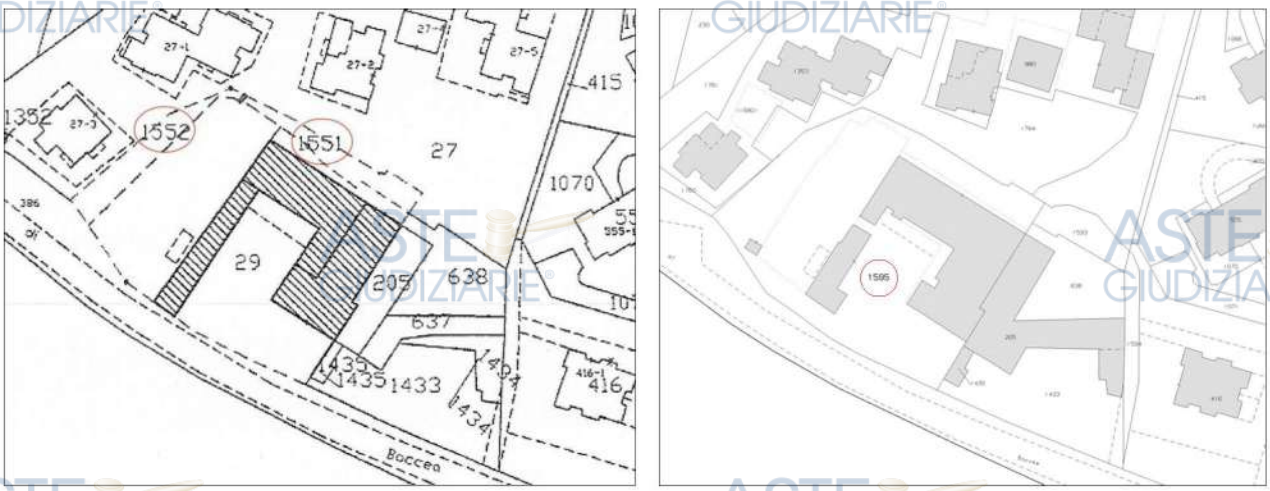
Dall'analisi dell'elenco fabbricati relativi al complesso edilizio in oggetto e di proprietà della Borgo Verde risultavano intestate alla società anche le due particelle di seguito riportate:

- foglio 355, part. 1551
- foglio 355, part. 1552

entrambe accatastate con categoria F/1 "*area urbana*"[2] (allegato 12).

Le particelle, tuttavia, non compaiono nell'ultimo estratto di mappa, che è stato aggiornato in seguito alla ristrutturazione edilizia del complesso.

Tuttavia, dal confronto tra l'estratto di mappa attuale e la precedente versione, è emerso che le due particelle consistevano in due aree distinte che sono state in seguito accorpate per costituire un'unica particella 1595, che rappresenta l'intera area scoperta del complesso edilizio.



Confronto tra gli estratti di mappa, antecedente alla ristrutturazione (sinistra) e attuale (destra) - Grafico 43

[2] La categoria F1 identifica generalmente una superficie di distacco da corti comuni, dalla forte valenza urbana e quindi non considerabile ed accatastabile come terreno agricolo, come ad esempio una corte asfaltata, una porzione stradale, un'area ricavata da demolizione parziale o totale di fabbricati etc. Fa parte del gruppo F, che comprende beni non produttivi di reddito diretto e privi di rendita catastale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tale circostanza è riconducibile al mancato allineamento grafico tra i registri del Catasto Fabbricati e la mappa cartografica del Catasto Terreni.

Pertanto la scrivente, nell'espletamento del mandato e in accordo con il Curatore, ha affidato ad un tecnico l'incarico di presentare un'istanza di *demolizione totale catastale*, cioè la pratica ufficiale con cui si comunica all'Agenzia delle Entrate la completa rimozione di un immobile precedentemente censito al Catasto Fabbricati.

Come si evince dalle visure allegate (v. allegato 12) l'istanza è stata presentata in data 10/09/2026 con la conseguente soppressione delle due particelle.

2. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

- Periodo di riferimento della valutazione: giugno 2026
- Scopo della valutazione: stima del valore di mercato dei beni immobili in capo alla procedura
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario
- Le indagini svolte per la valutazione richiesta sono basate principalmente sulla ricerca di comparabili e la richiesta di informazioni presso agenzie immobiliari del segmento di appartenenza dei beni da valutare; la consultazione delle quotazioni pubblicate dalle fonti più note del settore immobiliare è stata svolta solo in assenza di comparabili o, a scopo comparativo, laddove le indagini di mercato non hanno fornito risultati soddisfacenti
- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo) ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato
- La consistenza dei beni è stata considerata sulla base delle verifiche metriche effettuate

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

nel corso del sopralluogo con riscontro sulle planimetrie catastali (appartamento e ufficio) oppure tratta dalle visure catastali (autorimessa e box auto); per il calcolo finale della superficie commerciale si è fatto riferimento ai criteri dettati dalle *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili"* fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) nonché al *Sistema Italiano di Misurazione* (SIM) contemplato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari

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

Aspetti tecnico-economici del rapporto di valutazione

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Criterio di stima

Il criterio di valutazione immobiliare utilizzato per giungere alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, conformemente alle procedure messe a punto dalla disciplina estimativa, è il metodo sintetico, basato sulla stima diretta comparativa.

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

Ai fini di una maggiore attendibilità nell'applicazione del criterio di stima comparativo, le ricerche sono state approfondite anche attraverso il portale "Comparabilitalia.it", che fornisce prezzi di compravendite georiferite realmente concluse nelle immediate vicinanze dei beni esaminati.

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

Resta inteso che il criterio di calcolo delle superfici, degli eventuali coefficienti di ponderazione come anche le quotazioni unitarie che si ritengono applicabili al caso in esame, incidono sull'espressione finale della valutazione in relazione all'analisi effettuata sul bene, alla sua posizione ma anche in base alla specifica esperienza professionale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

propria del tecnico incaricato, che opera in modo obiettivo, imparziale e disinteressato e che ha sempre un margine di "discrezionalità" che lo porterà ad attribuire al bene, anche in funzione delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale, il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

3. STIMA DEL VALORE ATTUALE DI MERCATO

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

- destinazione d'uso delle unità immobiliari che ricadono all'interno dei fabbricati: prevalentemente residenziale
- ubicazione: in zona periferica nell'ambito del territorio comunale, caratterizzata da una discreta vicinanza di attività commerciali, servizi pubblici, infrastrutture e collegamenti del trasporto pubblico; il complesso si trova, tuttavia, lungo una strada a scorrimento, in posizione isolata rispetto al contesto residenziale circostante e ai vari servizi
- affacci e visuali: l'unità immobiliare residenziale dispone di un unico affaccio verso un terrapieno; l'ufficio prospetta sia verso la piazzetta con la fontana che verso il parcheggio condominiale, dal quale presenta dunque un comodo ingresso
- accessibilità: assenza di aree per il parcheggio e la fermata temporanea delle auto lungo il tratto di Via Boccea in oggetto; tuttavia, nel complesso condominiale sono presenti diverse soluzioni per la sosta delle auto (box auto, autorimessa, posti auto scoperti)
- accessibilità (box auto e autorimessa): sia i box auto che l'autorimessa presentano una comoda area di manovra con accesso dalle rampe carrabili posizionate rispettivamente ai due estremi del lotto in corrispondenza dei civici 470 e 472
- stato manutentivo: l'appartamento e (soprattutto) l'ufficio si trovano in scarse condizioni manutentive, necessitando di alcuni interventi di manutenzione e rinnovo; per l'autorimessa e i box auto si considera uno stato conservativo normale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.a Stima dell'unità residenziale (appartamento scala C, int. 5, piano primo)

- **Calcolo della consistenza**

In base alle indicazioni fornite dall'OMI, la superficie commerciale utilizzata per stabilire il valore di mercato di un'unità residenziale parte di un edificio si determina calcolando in primo luogo la superficie dell'immobile al lordo delle pareti divisorie interne ed esterne (computando al 50% quelle in comunione con altre unità), in secondo luogo la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo.

La superficie della terrazza, in quanto pertinenza esclusiva di ornamento, è computata nella misura del 30% fino a 25,00 mq (e al 10% per la quota eccedente).

- appartamento piano primo 65,10 mq

- terrazza 17,90 mq x 30% = 5,37 mq

tot. superficie commerciale = 70,47 mq arrotondati in **70,50 mq**

- **Valore di mercato**

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

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

Partendo dalla consultazione degli annunci immobiliari nella microzona, pubblicati sulle piattaforme di settore più note, ho rilevato come il mercato immobiliare della categoria abitativa non appaia particolarmente dinamico, data la presenza di poche unità immobiliari con requisiti simili in quanto a caratteristiche, consistenza e posizionamento, e dunque di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

offerte significative e tali da poter fornire dati comparabili con l'immobile oggetto della presente stima.

È stato reperito un unico annuncio il quale, tuttavia, appare particolarmente conforme poiché relativo all'appartamento adiacente a quello in oggetto (quindi situato nello stesso complesso edilizio); l'immobile viene offerto in vendita insieme ad un box auto, con un prezzo medio di **€/mq 2.240,00** (allegato 6).

Conformemente ai dettami più recenti della disciplina estimativa, per una corretta e sicura applicazione del metodo del confronto, affinché la valutazione possa essere oggettivamente concreta e aderente al prezzo quanto più possibile attendibile, sono state consultate, nel portale "Comparabilitalia.it", le schede di compravendite georiferite realmente concluse negli anni 2023 – 2025.

Nelle immediate vicinanze del bene in esame si sono registrate infatti diverse compravendite di immobili simili all'appartamento in oggetto, quantomeno per posizionamento (due degli immobili si trovano proprio nello stesso complesso edilizio) e categoria.

Da un campione di sei immobili si ricava un prezzo medio di €/mq 2.550,98, che si arrotonda a **€/mq 2.550,00** (allegato 6).

CALCOLATORE PREZZI MEDI

Caratteristica	A	B	C	D	E	F
Data	12/2024	9/2024	2/2025	10/2023	6/2023	11/2025
Foglio	355	355	355	355	355	355
Mappale	1177	1177	1176	1353	1595	1595
Subalterno						
Prezzo	104.561,00 €	110.844,00 €	190.000,00 €	205.000,00 €	150.000,00 €	173.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	68,6	78,8	61,0	57,5	48,0	52,0
Prezzi Medi	1.524,21 €/m²	1.406,65 €/m²	3.114,75 €/m²	3.565,22 €/m²	3.125,00 €/m²	3.326,92 €/m²

Prezzo Unitario: 2.550,98 €/m²

Tuttavia, al fine di integrare l'indagine sui comparabili, si ritiene di non poter prescindere dal tenere conto - nella formulazione del ragionamento di stima - anche del prezzo di vendita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con cui un'altra unità immobiliare residenziale, situata all'interno del medesimo complesso e in capo allo stesso fallimento, è stata aggiudicata in data 11/02/2026.

Come rilevato dal decreto di trasferimento fornito dal Curatore (allegato 7), il prezzo veniva convenuto in complessivi € 260.000,00, con un valore unitario pari a €/mq 2.148,76 arrotondato a **€/mq 2.150,00**[3].

Introducendo, dunque, anche quest'ultimo valore nel calcolo dei valori medi delle unità immobiliari effettivamente compravendute si ottiene un prezzo pari a:

(€/mq 2.550,00 + 2.150,00) / 2 = **€/mq 2.350,00**

Tuttavia, considerando che la maggior parte dei comparabili analizzati (pari alla metà delle compravendite oltre che l'annuncio reperito sul mercato) fanno riferimento ad immobili venduti insieme ai relativi box auto, si ritiene congruo applicare al prezzo unitario così determinato una lieve decurtazione che tiene conto del fatto che l'immobile in oggetto è privo della relativa pertinenza, che costituisce certamente un valore aggiunto alla proprietà.

L'importo unitario che si ritiene opportuno applicare ai fini della stima è dunque pari a:

€/mq 2.350,00 - 4% = 2.256,00 €/mq che si arrotonda a **2.250,00 €/mq**

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

Ad ogni modo, si osserva come il valore unitario stimato per l'unità immobiliare residenziale sia allineato con il valore medio delle abitazioni in stabili di fascia media indicato dal Borsino

[3] Il prezzo unitario è stato calcolato in base all'effettiva superficie dell'unità immobiliare, pari a 121,00 mq, che era stata oggetto di una precedente relazione di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobiliare (allegato 6). Un tale allineamento con il valore medio risulta peraltro pienamente giustificato se si tengono in considerazione le condizioni manutentive dell'immobile.

Valore di stima dell'appartamento:

- quotazione unitaria €/mq 2.250,00

- sup. commerciale 70,50 mq

€/mq 2.250,00 x mq 70,50 = 158.625,00 € che si arrotonda in **158.000,00 €**

3.b Stima dell'ufficio (edificio B, int. 5, piano primo)

- **Calcolo della consistenza**

In base alle indicazioni fornite dall'OMI, la superficie commerciale utilizzata per stabilire il valore di mercato di un immobile a destinazione terziaria (ufficio) si determina applicando le stesse considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale.

La superficie delle pertinenze, quali terrazze o balconi oppure aree scoperte, è computata nella misura del 10%.

- ufficio piano primo 59,30 mq

- corte esterna + balconi (33,45 + 9,60 + 9,40) x 10% = 5,24 mq

tot. superficie commerciale = 64,54 mq arrotondati in **64,50 mq**

- **Valore di mercato**

Partendo dalla consultazione degli annunci nella zona di riferimento, pubblicati sulle piattaforme di settore più note, ho rilevato - con riferimento alla destinazione terziaria - un mercato immobiliare piuttosto statico, data la quasi totale assenza di uffici in vendita.

L'unico annuncio reperito, tuttavia, fa riferimento ad un ufficio situato nello stesso complesso edilizio, rappresentando dunque - proprio per il suo posizionamento ma anche per consistenza - un'offerta significativa e tale da poter costituire un valido comparabile su cui impostare la presente stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'unità immobiliare è stata proposta in vendita con un prezzo medio di **€/mq 2.253,00** (allegato 9). In merito "all'attendibilità" di tale quotazione, è importante differenziare il "valore" (ovvero l'importo dell'offerta) rispetto al "prezzo" (quanto effettivamente pagato a definizione della trattativa) e quindi tenere presente che il costo indicato dalle agenzie immobiliari rappresenta un'offerta di partenza che nell'ambito di una trattativa di compravendita, come è noto, viene generalmente ridotto di circa il 10-15% risultando quindi superiore al prezzo di vendita effettivo. In questo caso quindi il prezzo sopra indicato (€/mq 2.253,00), ridotto di una percentuale minima del 10%, va considerato in €/mq 2.027,70, che si arrotonda in **€/mq 2.000,00**, quotazione che si ritiene più vicina al reale prezzo medio di vendita dell'immobile preso a campione (allegato 9).

Come per l'analisi degli uffici in vendita, ha dato un esito negativo anche la ricerca effettuata dalla scrivente di compravendite realmente concluse di immobili analoghi al locale in oggetto.

L'indagine, approfondita tramite il portale "Comparabilitalia.it", non ha infatti restituito alcun risultato in merito a recenti compravendite di comparabili simili - per consistenza e posizionamento - al bene da stimare.

Pertanto, in considerazione dell'assenza di comparabili di riferimento, si è ritenuto opportuno confrontare il prezzo unitario derivante dall'unico annuncio reperito con i valori forniti dai listini più attendibili del panorama immobiliare. Dall'analisi dei prezzi riportati dal Borsino Immobiliare, si osserva come il prezzo medio indicato per gli uffici coincida con il valore unitario ricavato dall'indagine di mercato; un tale allineamento appare peraltro giustificato se si tiene conto delle condizioni manutentive dell'immobile.

L'importo unitario che si ritiene opportuno applicare è dunque quello derivante dall'analisi di mercato, peraltro supportata dai valori del Borsino Immobiliare, e viene determinato in **€/mq 2.000,00**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima dell'ufficio:

- quotazione unitaria €/mq 2.000,00

- sup. commerciale 64,50 mq

€/mq 2.000,00 x mq 64,50 = **129.000,00 €**

3.c Stima dei box auto e dell'autorimessa

- **Calcolo della consistenza**

Come anticipato, per quanto riguarda la consistenza dei singoli box auto la stessa è stata tratta dalle visure catastali, non avendo potuto eseguire il sopralluogo all'interno della maggior parte delle unità immobiliari.

N. INTERNO	SUBALTERNO	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
1	sub. 77	18,00
2	sub. 78	18,00
3	sub. 79	19,00
23	sub. 99	21,00
42	sub. 118	22,00
51	sub. 127	19,00
52	sub. 128	24,00
53	sub. 129	48,00

CONSISTENZE DEI BOX AUTO

N. INTERNO	SUBALTERNO	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
54	sub. 130	19,00
55	sub. 131	19,00
56	sub. 132	20,00
57	sub. 133	19,00
58	sub. 134	19,00
59	sub. 135	19,00
60	sub. 136	21,00
61	sub. 137	20,00
62	sub. 138	19,00
63	sub. 139	19,00
64	sub. 140	17,00
65	sub. 141	13,00
66	sub. 142	15,00
67	sub. 143	28,00
68	sub. 144	17,00
69	sub. 145	18,00
70	sub. 146	19,00
71	sub. 147	18,00
72	sub. 148	20,00
73	sub. 149	22,00
74	sub. 150	22,00
75	sub. 151	25,00
76	sub. 152	31,00
77	sub. 153	28,00
78	sub. 154	28,00
totale		515,00

CONSISTENZA DELL'AUTORIMESSA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto, invece, alla consistenza dell'autorimessa per la quale - in accordo con il Curatore - verrà prevista una vendita in blocco, si riportano di seguito le superfici dei singoli box auto (come da progetto originario poi non realizzato) tratte dalle visure catastali, che si considerano assimilabili a quelle dei futuri posti auto. Si evidenzia che le superfici relative agli spazi di manovra non vengono computati direttamente nella superficie commerciale.

- **Valore di mercato**

Sulla base delle analisi effettuate sia riguardo agli annunci immobiliari che alle compravendite effettivamente concluse, si rileva come il mercato proponga prevalentemente la vendita "a corpo" delle unità immobiliari residenziali con le relative pertinenze, che includono sia i box auto che le eventuali cantine.

La circostanza è dimostrata dal fatto che l'indagine di mercato mirata al reperimento degli annunci immobiliari dei singoli box nella particolare microzona non ha praticamente fornito risultati.

Peraltro, si evidenzia come - proprio in virtù delle particolari caratteristiche della microzona (accessibilità, posizionamento su strada di scorrimento,...) - i box auto in oggetto, così come i posti all'interno dell'autorimessa - vanno a costituire un mercato specifico e limitato a chi abita nel complesso condominiale (o al massimo nei fabbricati immediatamente adiacenti), a differenza degli altri box auto presenti nelle vicine zone residenziali.

Tuttavia, anche in questo caso, la ricerca dei comparabili è stata approfondita consultando - all'interno del portale "Comparabilitalia.it" - le schede di compravendite georiferite realmente concluse negli anni 2020 – 2025 e riferite ai singoli box auto.

Nelle immediate vicinanze dei beni in esame, infatti, si sono registrate diverse compravendite di box scorporati dalle unità residenziali, la maggior parte dei quali si trovano proprio nello stesso complesso edilizio.

Da un campione di cinque immobili si ricava un prezzo medio di €/mq 842,11, che si arrotonda a **€/mq 840,00** (allegato 8).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



CALCOLATORE PREZZI MEDI

Caratteristica	A	B	C	D	E
Data	3/2024	4/2025	10/2020	10/2020	10/2020
Foglio	355	355	355	355	355
Mappale	1177	1595	1595	1595	1595
Subalterno					
Prezzo	28.000,00 €	21.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	15.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	23,1	28,6	16,5	17,6	18,7
Prezzi Medi	1.212,12 €/m²	734,27 €/m²	727,27 €/m²	681,82 €/m²	802,14 €/m²

Prezzo Unitario: 842,11 €/m²

Pertanto, ritenendo che le compravendite analizzate costituiscano validi comparabili di cui tenere conto ai fini dell'applicazione del metodo comparativo, l'importo unitario che si ritiene opportuno applicare per la valutazione è quello derivante dall'analisi effettuata e pari a **€/mq 840,00**.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle consistenze e dei valori di stima dei box auto.

STIMA DEI BOX AUTO				
N. INTERNO	SUBALTERNO	SUPERFICIE CATASTALE (mq)	IMPORTO UNITARIO €/mq	STIMA
1	sub. 77	18,00	840,00	15.120,00 €
2	sub. 78	18,00	840,00	15.120,00 €
3	sub. 79	19,00	840,00	15.960,00 €
23	sub. 99	21,00	840,00	17.640,00 €
42	sub. 118	22,00	840,00	18.480,00 €
51	sub. 127	19,00	840,00	15.960,00 €
52	sub. 128	24,00	840,00	20.160,00 €
53	sub. 129	48,00	840,00	40.320,00 €

Anche in questo caso, dal momento che l'indagine dei comparabili ha consentito di stimare gli immobili con un prezzo che si ritiene coerente alla previsione di vendita, non è apparso utile e necessario allegare e prendere come riferimento per la valutazione anche le quotazioni fornite dai diversi listini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ad ogni modo, volendo raffrontare il valore unitario stimato con i dati indicati dall'OMI o dal Borsino, si rileva come lo stesso risulti inferiore rispetto ai valori minimi forniti per i box auto (allegato 8). La circostanza, tuttavia, appare giustificata dalla scarsa commerciabilità dei beni dovuta alle limitazioni per il posizionamento, oltre dal fatto che le zone individuate dai diversi listini comprendono delle aree generalmente molto vaste che spesso non tengono conto delle peculiarità delle specifiche microzone.

Per quanto riguarda l'autorimessa, dal momento che la ricerca di mercato mirata al reperimento sia di annunci che di compravendite definite di posti auto coperti non ha praticamente restituito alcun risultato, sono stati presi come riferimento i dati forniti dai diversi listini.

Dall'analisi delle quotazioni indicate dall'OMI e dal Borsino, si evince che il valore dei posti auto coperti è sempre inferiore a quello dei box auto di circa il 25% (allegato 8).

Tuttavia, considerando che i posti auto in oggetto si trovano all'interno dello spazio chiuso dell'autorimessa, il prezzo che si ritiene congruo applicare è pari a quello determinato per i box auto decurtato del 20%:

€/mq 840,00 - 20% = 672,00 € che si arrotonda in **670,00 €**

Valore di stima dell'autorimessa:

- quotazione unitaria €/mq 670,00
- sup. commerciale 515,00 mq

€/mq 670,00 x mq 515,00 = 345.050,00 € che si arrotonda in **345.000,00 €**

3.d Stima della cabina elettrica e delle aree urbane

Per quanto riguarda il valore della cabina elettrica, si rappresenta che la stessa fa parte del Condominio "Boccea 472", disciplinato dal Regolamento depositato dalla società Borgo Verde srl in data 23/09/2010.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'analisi del Regolamento Condominiale, in particolare dell'art. 3, si evince infatti che tutti gli impianti tecnologici al servizio del condominio sono da considerarsi strutture di proprietà comune.

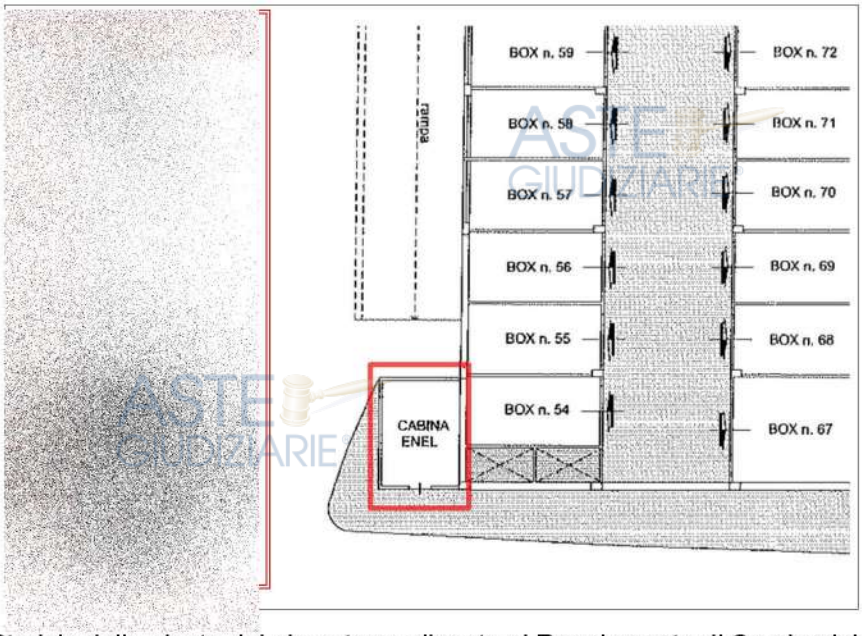
ART. 3
LE STRUTTURE DI PROPRIETÀ COMUNE

A norma dell'articolo 1117 del Codice Civile, se il contrario non risulta dal titolo, sono di proprietà comune ed indivisibile a tutti i condomini, i seguenti spazi e strutture:

- l'area su cui sorge il fabbricato;
- il cortile dell'ingresso, tutti i camminamenti esterni, il cortile interno, la scala di accesso al cortile interno, tutti i muri perimetrali, i cancelli.
- le cassette per la corrispondenza, il citofono
- tutti gli impianti tecnologici al servizio del condominio, con relativi alloggiamenti quali: rete fognaria, di illuminazione, di adduzione acqua, gas e telefono, estintori, ed ogni altro manufatto che serve ad uso comune o provveda ad una necessità generale dei Condomini: Tutti gli impianti tecnologici a rete si intendono di proprietà comune fino alle diramazioni delle singole unità immobiliari.

Stralcio del regolamento di Condominio

Peraltro, anche dai grafici allegati allo stesso Regolamento, la cabina elettrica viene rappresentata come parte integrante del Condominio.



Stralcio della pianta del piano terra allegata al Regolamento di Condominio

Pertanto, trattandosi di un volume tecnico necessario al funzionamento del fabbricato, la cabina elettrica non ha un valore di mercato autonomo poiché non può essere venduta o locata separatamente dalle unità principali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto invece alle aree urbane, come già evidenziato, le relative particelle risultavano intestate alla società per un mero errore di allineamento tra il Catasto Terreni e il Catasto Fabbricati. Pertanto, risultando assorbite nella corte pertinenziale ai fabbricati già alla data della ristrutturazione edilizia del complesso, non sono scuotibili di possedere un valore autonomo.

Si riassumono di seguito i risultati del giudizio di stima elaborato per tutte le unità immobiliari prese in esame.

descrizione	STIMA	STIMA COMPLESSIVA
APPARTAMENTO int. 5	**158.000,00 €**	**158.000,00 €**
UFFICIO int. 4	**129.000,00 €**	**129.000,00 €**
BOX AUTO		
BOX 1	**15.120,00 €**	**158.760,00 €**
BOX 2	**15.120,00 €**	
BOX 3	**15.960,00 €**	
BOX 23	**17.640,00 €**	
BOX 42	**18.480,00 €**	
BOX 51	**15.960,00 €**	
BOX 52	**20.160,00 €**	
BOX 53	**40.320,00 €**	
AUTORIMESSA	**345.000,00 €**	**345.000,00 €**
TOTALE	**790.760,00 €**	**790.760,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione catastale appartamento
2. DIA prot. 30905 del 7/04/2015 con Fine Lavori
3. Documentazione catastale ufficio
4. Documentazione catastale autorimessa
5. Documentazione catastale box auto
6. Indagine di mercato destinazione residenziale (annuncio immobiliare, comparabili, quotazioni Borsino Immobiliare)
7. Decreto di trasferimento del 07/05/2026
8. Indagine di mercato box auto (comparabili, quotazioni OMI e Borsino Immobiliare)
9. Indagine di mercato ufficio (annuncio immobiliare, quotazioni Borsino Immobiliare)
10. Documentazione catastale cabina elettrica
11. Stralcio della DIA prot. 33728 del 20 maggio 2010
12. Documentazione catastale aree urbane

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

Roma, 18/09/2026

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri

Claudia FERRERI
Ordine degli Architetti,
P.P.C. di Roma e provincia
Architetto
18.09.2026 16:35:12
GMT+02:00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009