

FALLIMENTO “LA PERGOLA BIANCA DI [REDACTED]” – N.61/2020

**PREMESSO**

- che, in data 12/03/2021, il **dott. Comerci Vittorio**, in qualità di curatore del fallimento “LA PERGOLA BIANCA DI [REDACTED]” ha affidato al sottoscritto arch. Elettra Celebrano, residente in Pellezzano (SA) alla via Girasole, 5, iscritto presso l’Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno con n.686, l’incarico di stimare i beni di pertinenza del fallimento evidenziandone il valore della quota parte.

- **Che i beni oggetto di fallimento sono i seguenti:**

1. Comune di Roma (RO), Via Castelnuovo di Garfagnana n. 33, piano T. ,  
**dati catastali:** foglio 776. mappale 1118, sub 1, zona 5, cat. C/1, classe 7,  
consistenza mq 25,00, rendita € 1,242,08,  
**titolarità proprietario: 1/1;**
2. Comune di Roma (RO), Via Monte Lupo Fiorentino n. 102, piano S1 ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 501, zona 5, cat. C/6, classe 4,  
consistenza mq 138,00, rendita € 620,06  
**titolarità proprietario: 9/27;**
3. Comune di Roma (RO), Via Monte Lupo Fiorentino n. 102, piano S1 ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 503, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 6,00, rendita € 50,20  
**titolarità proprietario: 1/1;**
4. Comune di Roma (RO), Via Monte Lupo Fiorentino n. 102, piano S1 ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 506, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 4,00, rendita € 33,47  
**titolarità proprietario: 9/27;**
5. Comune di Roma (RO), Via Monte Lupo Fiorentino n. 102, piano T ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 4, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 5,00, rendita € 41,83  
**titolarità proprietario: 9/27;**

6. Comune di Roma (RO), Via **Monte Lupo Fiorentino n. 102**, piano **3°** ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 11, zona 5, cat. A/2, classe 2,  
consistenza 4 vani, rendita € 743,70  
**titolarità proprietario: 1/1;**
  
7. Comune di Roma (RO), Via **Monte Lupo Fiorentino n. 102**, piano **3°** ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 10, zona 5, cat. A/2, classe 2,  
consistenza 6 vani, rendita € 1.115,55  
**titolarità proprietario: 1/1;**
  
8. Comune di Roma (RO), Via **Monte Lupo Fiorentino n. 102**, piano **4°** ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 12, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 10,00, rendita € 83,67  
**titolarità proprietario: 1/1;**
  
9. Comune di Roma (RO), Via **Monte Lupo Fiorentino n. 102**, piano **4°** ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 13, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 10,00, rendita € 83,67  
**titolarità proprietario: 1/1;**
  
10. Comune di Roma (RO), Via **Monte Lupo Fiorentino n. 102**, piano **4°** ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 102, zona 5, cat. F/5, privo di rendita  
**titolarità proprietario: 1/2;**
  
11. Comune di **Torevecchia Teatina (CH)**,  
**dati Catasto Terreni:** foglio 10, mappale 511, qualità seminativo arboreo, classe 4, 15 are e 50 ca,  
reddito domenicale € 3,20, reddito agrario € 5,60  
**titolarità proprietario: 1/3;**
  
12. Comune di **Torevecchia Teatina (CH)**,  
**dati Catasto Terreni:** foglio 10, mappale 512, qualità seminativo arboreo, classe 4, 2 are e 60 ca,  
reddito domenicale € 0,54, reddito agrario € 0,94  
**titolarità proprietario: 1/3.**

- Che i beni precedentemente descritti fanno parte dell'asse ereditario del defunto [REDACTED] e spettano alla [REDACTED] in ragione di 1/3.
- Che il Tribunale C.P. di Venezia con provvedimento del 17/12/2020 ha autorizzato l'accettazione dell'eredità con beneficio dell'inventario.
- Che in data 15/03/2021 il sottoscritto architetto, alla presenza del curatore dott. Comenici Vittorio e del Notaio Mariangela Lacatena, dopo aver giurato di adempiere bene e fedelmente all'incarico affidato, ha visionato gli immobili oggetto di fallimento.

### TANTO PREMESSO

si procede alla valutazione dei beni seguendo il medesimo ordine dell'elenco in premessa.

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### Circostanze di localizzazione dell'edificio di cui fanno parte gli immobili in esame (caratteristiche estrinseche)

Si specifica che tutte le unità immobiliari da valutare nell'ambito del Comune di Roma fanno parte del medesimo edificio per cui hanno le medesime caratteristiche strutturali ed ambientali.

Il suddetto edificio è ubicato nel quartiere Trullo, in una zona periferica servita dai mezzi pubblici di trasporto e dotata dei servizi principali e di tutte le necessarie opere di urbanizzazione.



Foto 1: veduta di Via Monte Lupo Fiorentino

### **Circostanze tipologiche, strutturali e compositive delle parti comuni dell'edificio (caratteristiche in trinseche) comuni a tutte le unità immobiliari oggetto di stima.**

L'edificio, realizzato verso gli anni '60, è una palazzina per civili abitazioni composta da un piano seminterrato, n. 4 piani fuori terra, priva di ascensore e con copertura a terrazzo, ove sono presenti, oltre al torrino scale, alcuni locali adibiti a cantinola, di cui due appartenenti agli eredi ██████████

La struttura portante è in c.a., i solai sono a struttura mista in c.a. e laterizi, le murature perimetrali ed i muri divisorii interni in laterizi intonacati. Sono presenti tutti i normali impianti: elettrico, idrico-sanitario, fognario, citofonico e di gas metano. Il suo stato di conservazione e manutenzione generale è discreto; le finiture - sia interne che esterne - sono adeguate alla tipologia costruttiva generale e la sua architettura non presenta alcun motivo di particolare interesse.

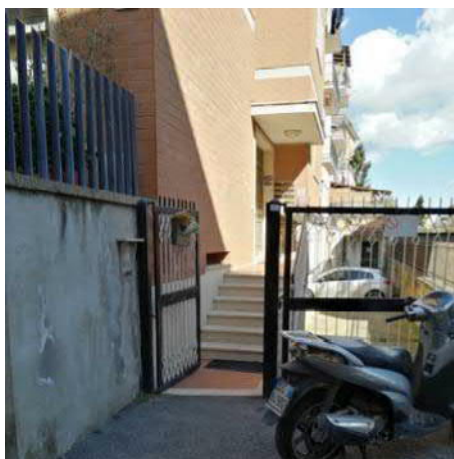


Foto 2: Accesso alla corte comune da Via monte Lupo Fiorentino



Foto 3: Atrio e scala condominiale

### **Criterio di valutazione**

Dal mandato ricevuto, si evince che l'aspetto economico da considerare riguarda la determinazione del PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO dell'immobile, inteso come quel valore che maggiormente avrebbe possibilità di verificarsi in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici "ordinari" di un dato mercato.

Il criterio di stima, che di seguito si adotterà, è quello per "*comparazione diretta*", che si basa sui presupposti per cui esistano nello stesso quartiere dell'immobile da stimare (o in quartieri ad esso assimilabili) altri immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima; di questi immobili simili si conoscano i recenti e normali valori di compravendita; esista un parametro normale o elemento di confronto in comune tra l'immobile in esame e gli altri simili presi a confronto (uno tra i parametri più utilizzati allo scopo è fornito dai metri quadrati di *superficie commerciale*).

Una volta così definito il valore normale di mercato, si giungerà alla determinazione del più probabile valore reale di mercato eseguendo le eventuali aggiunte e/o detrazioni per riportare l'immobile nelle reali condizioni pertinenti al momento di stima, per cui si avrà:

$$\underline{\text{Valore reale}} = \text{Valore normale} + \text{Aggiunte} - \text{Detrazioni}$$

Tanto premesso, il giudizio di stima verrà formulato assumendo come parametro normale la Superficie commerciale (Sc), determinata misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), a cui saranno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente ridimensionate attraverso l'adozione di appositi coefficienti di destinazione. La superficie verrà arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Il prezzo unitario da considerare al fine della determinazione del più probabile valore normale di mercato è stato individuato in base alle rilevazioni effettuate in loco presso diverse agenzie immobiliari sugli attuali prezzi di compravendita di beni immobili con caratteristiche simili, nonché dalla consultazione di pubblicazioni specializzate in valutazioni immobiliari, con particolare riferimento ai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio .

## Criteri per il calcolo della Superficie Commerciale

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari ( edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate )

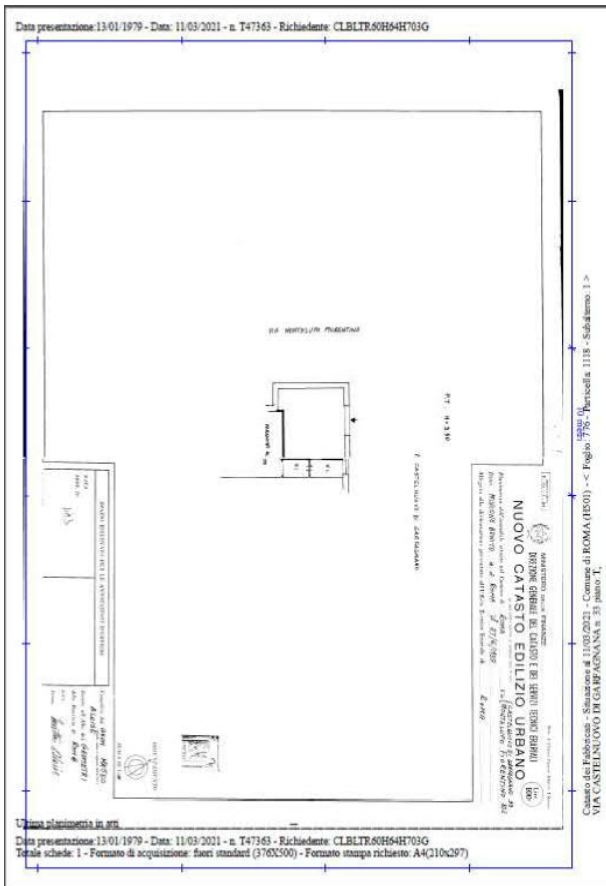
SUPERFICI PRINCIPALI		
DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	Calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	Calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	Altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili * mansarda	35%	Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili * con finiture analoghe ai vani principali	80%	Altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	

## DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI

### Identificazione e descrizione del locale n. 1

**Locale commerciale con accesso da Via Castelnuovo di Garfagnana n. 33, piano T. dati catastali: foglio 776. mappale 1118, sub 1, zona 5, cat. C/1, classe 7, consistenza mq 25,00, rendita € 1.242,08, titolarità proprietario: 1/1.**

6



Sebbene catastalmente il locale sia classificato come locale commerciale, in effetti non è stato mai utilizzato come tale, in quanto l'interno è ancora a rustico privo di intonaco alle pareti e di pavimenti (è presente solo una moquette posta direttamente sul massetto). Anche i locali bagno e antibagno, presenti nella piantina catastale riportata al lato ed obbligatori per i locali commerciali, presentano solo le tramezzature in laterizio nudo, non vi è impianto idrico, né presenza di sanitari e rubinetterie. E' dotato di serranda elettrificata, ma di fatto il locale è utilizzato come deposito e, come si evince dalle foto successive, al momento del sopralluogo si presentava pieno di cianfrusaglie.

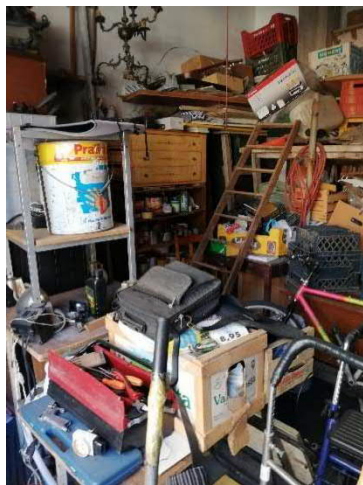


Foto n. 4



Foto n. 5

## Valutazione del locale n. 1

Per la valutazione del bene si sono in primis presi in considerazione i valori OMI del 2° semestre del 2020 di seguito riportati.

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)

Codice di zona: D74

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Negozi	NORMALE	1350	2000	L	9,3	13,8

Dai quali si rileva che le valutazioni nella zona interessata vanno da un minimo di 1.350,00 € ad un max. di 2000, da cui si ricava un valore medio di 1.675,00 €/mq che si assume come prezzo unitario in condizioni di normalità.

$$\text{Per cui si ha: } V_n = 1.675 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{41.875,00}$$

che rappresenta il più probabile valore *normale* di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Questo Valore Normale deve essere ora conformato alla reale situazione del bene oggetto di stima, considerando la detrazione da applicare per costo degli interventi di manutenzione da effettuare nel locale.

Considerando che sia Via Castelnuovo di Garfagnana che via Monte Lupo Fiorentino non sono appetibili dal punto di vista commerciale, che il locale non ha vetrine espositive e che va completamente ristrutturato, si applicheranno le seguenti detrazioni: 4.185,00 ossia il 10% per la posizione sfavorevole e 10.000,00 € per la ristrutturazione (400 €/mq).

Quindi, il più probabile valore di mercato dell'immobile è stabilito pari a:

$$V_m = \text{€}41.875,00 - 10.000 \text{ €} - 4.187,00 = \text{€ } \mathbf{27.688,00}$$

**Pertanto la quota parte spettante alla Sig.ra [REDACTED] sarà di 9.229,00 €**

## Elettra Celebrano Architetto

A conferma della valutazione fatta, si riportano gli annunci immobiliari per la vendita di attività commerciali nelle strade limitrofe dai quali si rilevano prezzi tra 840,00 ed i 1600 €/mq.

**Immobiliare.it**

**Locale commerciale vicolo del Monte delle Capre, Trullo - Colle del Sole, Roma**  
€ 63.000 | 2 locali | 75 m<sup>2</sup> superficie | 1 Ba | immobile **garantito**  
Trullo - locale commerciale con doppia vetrina  
TRULLO LOCALE C/1 Agenzia Tecnocasa Immobili Commerciali Marconi propone in vendita locale negozio di 75 mq con due vetrine su strada, composto internamente da due ambienti con bagno e...

**Locale commerciale vicolo Orti della Magliana, Trullo - Colle del Sole, Roma**  
€ 50.000 | 1 locali | 31 m<sup>2</sup> superficie | 1 Ba | immobile **garantito**  
Trullo - locale commerciale ad uso investimento  
TRULLO LOCALE COMMERCIALE C/1 Agenzia Tecnocasa Immobili Commerciali Marconi propone in vendita, ad uso investimento, su Vicolo Orti della Magliana, locale commerciale di 31mq c.a. con una...

**Immobiliare.it**

**Locale commerciale vicolo del Monte delle Capre 16, Trullo - Colle del Sole, Roma**  
€ 75.000 | 54 m<sup>2</sup> superficie | 2 Ba  
Locali di 60 mq. Circa con canna fumaria e cortile. Rilasciato certificato di agibilità necessario per apertura di qualsiasi attività commerciale. Possibile trasformazione in appartamento due camere angolo cottura bagn...

$$63,000 \text{ €} / 75 \text{ mq} = 840,00 \text{ €/mq}$$

$$50.000 \text{ €} / 31 \text{ mq} = 1600,00 \text{ €/mq}$$

$$75.000 \text{ €} / 54 \text{ mq} = 1388,00 \text{ €/mq}$$

Per cui, considerando che si tratta di locali di metratura maggiore e non allo stato grezzo, si ritiene congrua la valutazione effettuata.

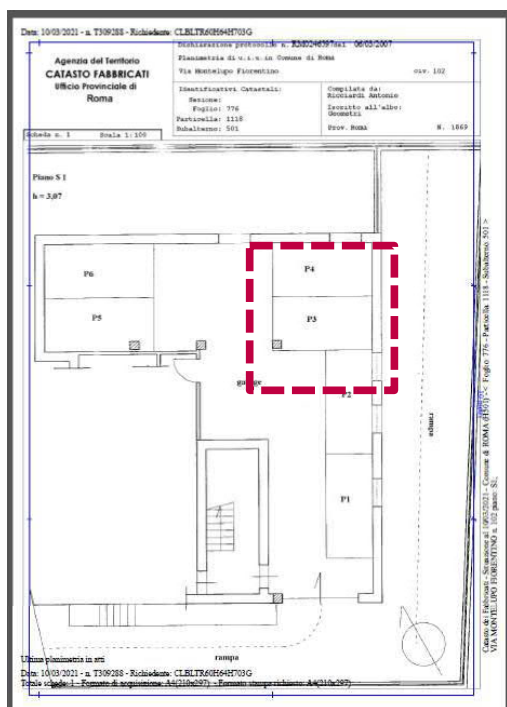


## Identificazione e descrizione del locale n. 2

**Locale C/6 con accesso da Via Monte Lupu Fiorentino civ. 102, piano S1**

**catastali:** foglio 776. mappale 1118, sub 501, zona 5, classe 4, consistenza mq 138,00, **dati** rendita € 620,06, **titolarità proprietario: 9/27**

Trattasi di locale seminterrato con accesso dalla corte comune a mezzo di una rampa.



Si presenta anch'esso allo stato grezzo con pareti perimetrali in blocchi di tufo squadrato, solai in latero cemento a vista, pavimentazione in cls grezzo e chiusura a serranda in lamiera.

Sul lato sx entrando si trovano le porte di accesso al vano scala e alle cantinole private. Anche in questo caso, sebbene catastalmente indicata come autorimessa non ai fini di lucro con 6 post auto, in realtà è utilizzata come deposito.

Per accordo bonario tra i proprietari la parte utilizzata agli eredi [redacted] è quella evidenziata contrassegnata in rosso.

In realtà il locale non è idoneo ad essere impiegato come autorimessa per 6 posti auto in quanto mancante dei necessari spazi di manovra.

9



Foto 6: veduta dall'interno verso l'ingresso



Foto 7: area assegnata agli eredi [redacted]

## Valutazione del locale n. 2

Si procede comunque alla valutazione considerando il locale come C/6 sulla scorta delle quotazioni OMI

### Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)

Codice di zona: D74

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2550	L	7,5	10,5
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2250	L	6,8	9,8
Box	NORMALE	900	1350	L	5	7,5
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	4,3	6,3
Posti auto scoperti	NORMALE	400	600	L	2,8	3,8

Dai cui si rileva che il valore dei posti auto coperti nella zona interessata vanno da un minimo di 700,00 €/mq ad un max. di 1000 €/mq per cui si ricava un valore medio di 850,00 €/mq che si assume come prezzo unitario in condizioni di normalità. In questo caso, non essendo a mio avviso le finiture influenti ai fini dell'impiego del locale come autorimessa, non si ritiene opportuno applicare detrazioni ma semplicemente assumere il valore minimo OMI

$$\text{Per cui si ha: } V_m = 700,00 \text{ €/mq} \times 138 \text{ mq} = \text{€ } 96.600,00 \text{ €}$$

che rappresenta il più probabile valore *normale* di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Inoltre, poiché gli eredi [redacted] possiedono 1/3 del bene, ne deriva che la quota a loro spettante è pari a 32.200 €.

**Di conseguenza la quota spettante alla Sig.ra [redacted] sarebbe pari a 10.733,30 €**

***In verità, ritenendo che, a prescindere dalla categoria catastale, la valutazione vada fatta considerando il locale per ciò che è realmente, ossia un deposito condominiale, si procede alla valutazione considerando il locale come C/2 ed attribuendogli il 20% del valore OMI assegnato alle le abitazioni.***

$$V_m = 1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,20 = 335,00 \text{ €/mq} \times 138,00 \text{ mq} = 46.230,00 \text{ €}$$

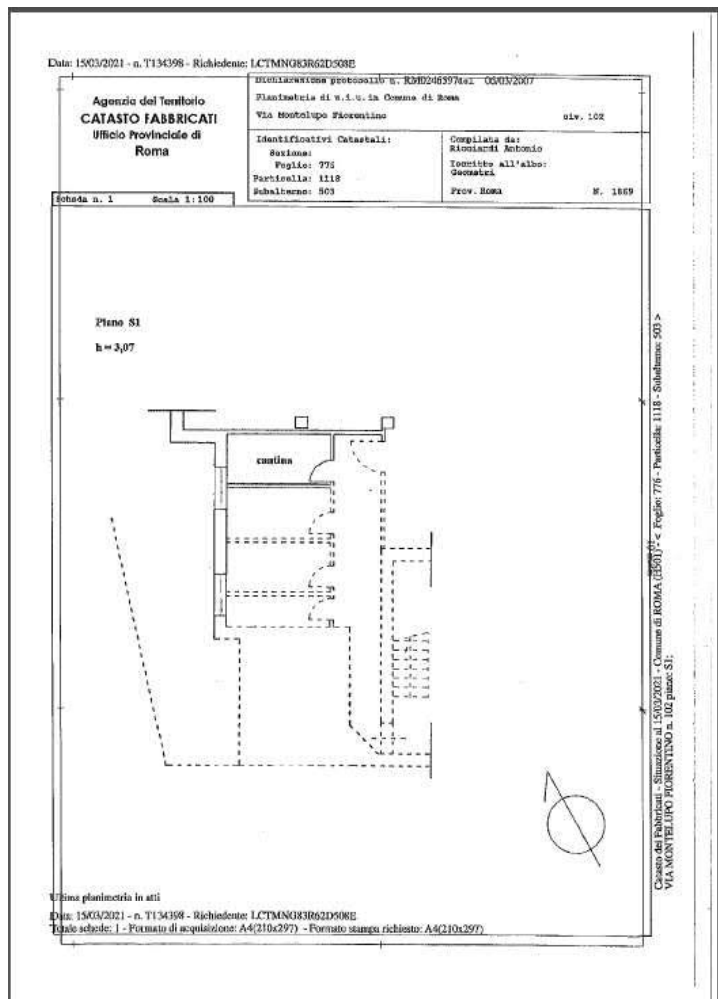
Possedendo gli eredi [redacted] 1/3 della superficie, la quota a loro spettante è 15,410,00 €,

**mentre alla Sig.ra [redacted] spetta 1/3 ossia 5,137,00 €**

## Identificazione e descrizione del locale n. 3

Comune di Roma (RO), Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano S1 ,  
dati Catasto Fabbricati: foglio 776. mappale 1118, sub 503, zona 5, cat. C/2, classe 8, consistenza mq  
6,00, rendita € 50,20.

titolarità proprietario: 1/1;



Trattasi di cantinola al piano seminterrato con accesso dal Locale C/6, precedentemente descritto, mediante un disimpegno.

E' la prima di un blocco di 4 cantinole, si presenta allo stato grezzo e priva di impianto di illuminazione.



Foto 8

## Valutazione del locale n. 3

Per le cantine pertinenti il valore commerciale è pari al 20% del valore residenziale, per cui si ha:

$$V_m = 1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,20 = 335,00 \text{ €/mq} \times 6,00 \text{ mq} = 2.010,00 \text{ €}$$

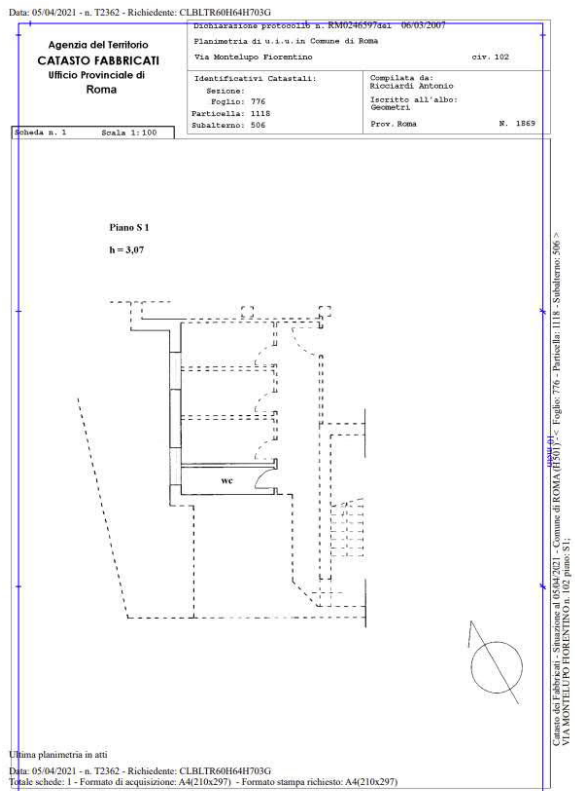
Pertanto la quota spettante alla Sig.ra [REDACTED] spetta 1/3 ossia 670,00 €

## Identificazione e descrizione del locale n.4

Comune di Roma (RO), Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano S1 ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776, mappale 1118, sub 506, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 4,00, rendita € 33,47  
**titolarità proprietario: 9/27;**

Anche questa unità immobiliare è una cantinola posta al piano seminterrato con accesso dal Locale C/6 precedentemente descritto e stimato.

12



Si presenta allo stato grezzo e priva di impianto di illuminazione, e, come si rileva dalla piantina catastale riportata al lato, ha la medesima conferma della cantinola precedentemente descritta.

Per tanto la valutazione sarà effettuata con le modalità del precedente locale.

## Valutazione del locale n.4

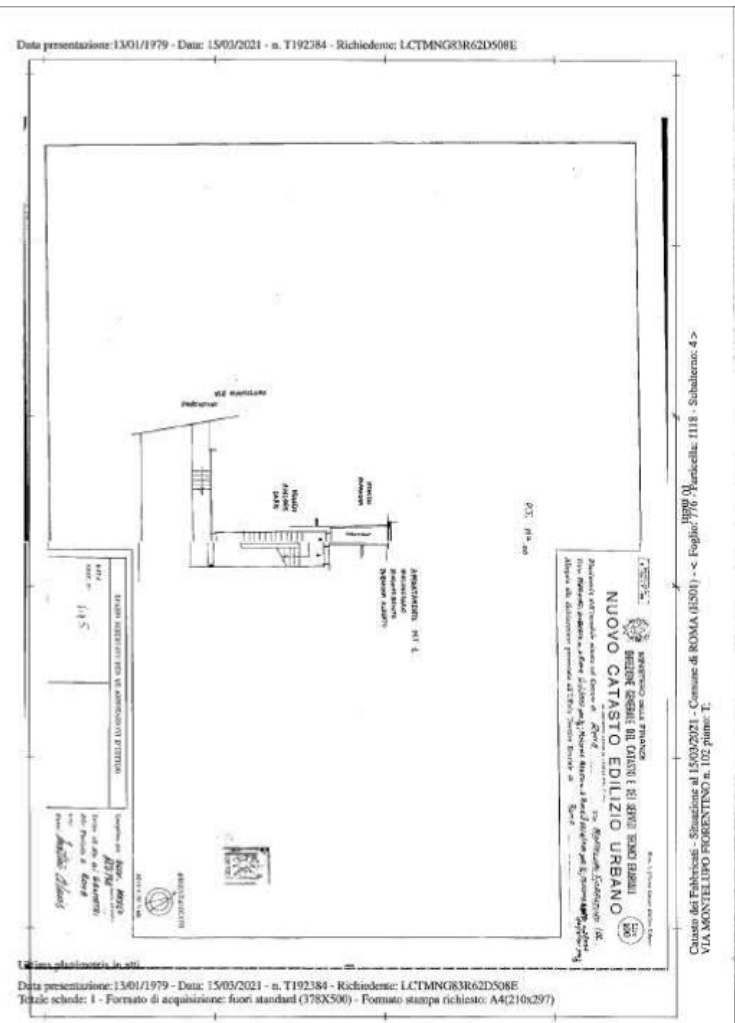
$$V_m = 1.675,00\text{€/mq} \times 0,20 = 335,00 \text{ €/mq} \times 4,00 \text{ mq} = 1.340,00 \text{ €}$$

Gli eredi [redacted] posseggono detto bene in ragione di 1/3 per cui la loro quota parte è 447,00 €

**La quota spettante alla Sig.ra [redacted] sarà pari a 1/3 ossia 149,00 €**

## Identificazione e descrizione del locale n.5

Comune di Roma (RO), Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano S1 ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 4, zona 5, cat. C/2, classe 8, consistenza mq 5,00,  
rendita € 33,47  
**titolarità proprietario: 9/27;**



Questa unità immobiliare, che da quanto riportato nella piantina catastale avrebbe accesso dal pianerottolo del piano rialzato, è un caso particolare, in quanto si tratta di locale al quale è stato murata la porta di accesso, quindi inaccessibile (foto sottostante).

13



Foto n. 9 Atrio

I Sigg.ri [redacted] presenti al sopralluogo, riferiscono che ignorano le motivazioni che hanno indotto il condominio a murare il suddetto accesso.

## Valutazione del locale n.5

La valutazione è comunque così determinata:

$$V_m = 1.675,00\text{€/mq} \times 0,20 = 335,00 \text{ €/mq} \times 5,00 \text{ mq} = 1.675,00 \text{ €}$$

Di cui agli eredi [redacted] spettano 558,00 €

**La quota spettante alla Sig.ra [redacted] sarà pari a 1/3 ossia 186,00 €**

## Identificazione e descrizione del locale n.6

Appartamento in Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 3° ,  
**dati Catasto Fabbricati:** foglio 776. mappale 1118, sub 11, zona 5, cat. A/2, classe 2, consistenza 4 vani,  
rendita € 743,70  
**titolarità proprietario: 1/1**

L'appartamento in oggetto è ubicato al piano 3° senza ascensore ed è composto da un ampio ingresso, un living di circa 20,50 mq, una camera da letto di circa 15,50 mq, una cucina abitabile, un bagno con vasca, un disimpegno, un ripostiglio e due balconi con superficie totale di 10,80 mq.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a metano e radiatori in alluminio. Gli infissi sono in alluminio con finitura a finto legno in buone condizioni ed oscuramento con tapparelle in PVC.

Le condizioni dell'immobile sono discrete, necessita infatti di un intervento di ristrutturazione parziale che prevede la revisione degli impianti e la tinteggiatura.

Al momento del sopralluogo l'appartamento non era abitato.

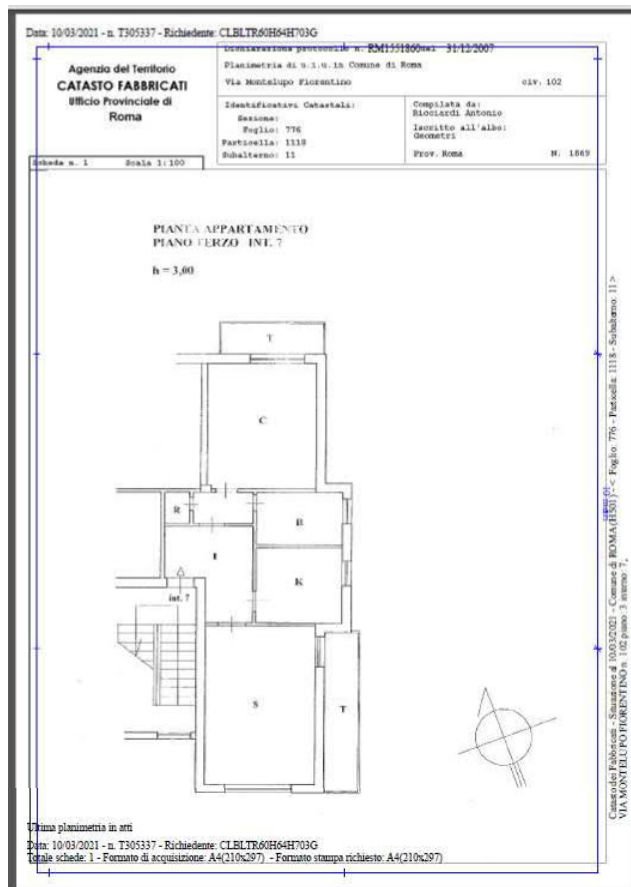


Foto 10: Camera da letto



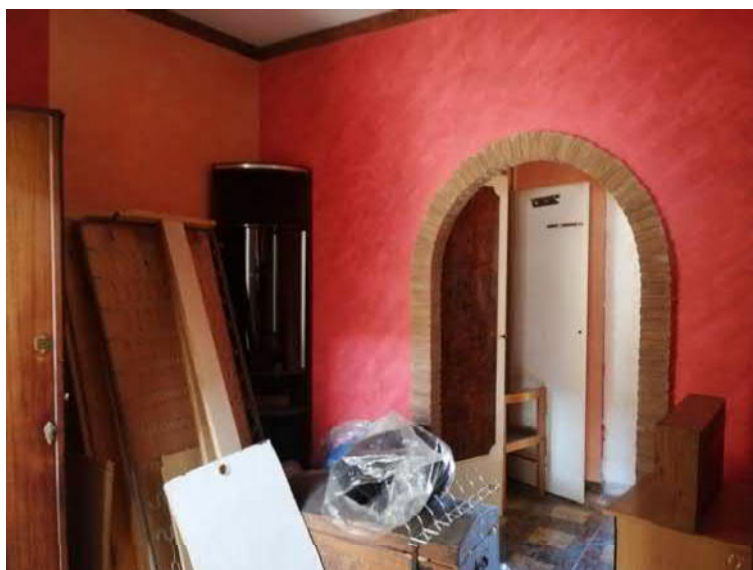
Foto 11: Cucina



*Foto 12: Bagno*



*Foto 13: balcone*



*Foto 14: Ingresso*

## Valutazione del locale n.6

Si procede alla stima mediante i valori OMI.

**Risultato interrogazione:** Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/TRULLO (VIA MONTE DELLE CAPRE)

Codice di zona: D74

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

16

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1850	2550	L	7,5	10,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1600	2250	L	6,8	9,8	L
Box	NORMALE	900	1350	L	5	7,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	700	1000	L	4,3	6,3	L
Posti auto scoperti	NORMALE	400	600	L	2,8	3,8	L

Dai dati OMI si rileva che il valore delle abitazioni nella zona interessata vanno da un minimo di 1.600,00 € ad un max. di 2.250,00€ da cui si ricava un valore medio di 2.200,00 €/mq che si assume come prezzo unitario in condizioni di normalità.

La superficie commerciale dell'abitazione è di 74 mq.

$$\text{Per cui si ha: } V_n = 2.200,00 \text{ €/mq} \times 74 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{162.800,00}$$

che rappresenta il più probabile valore *normale* di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Quindi, considerando il costo per la tinteggiatura e la revisione degli impianti pari a 80,00 €/mq per una superficie utile di mq 58,60, si ha che il costo dell'intervento è di circa 5,000 € a cui va aggiunta una riduzione di 32.560,00 pari al del 20% del valore di mercato per la mancanza dell'ascensore.

$$\text{Ne deriva } V_m = 162.800,00\text{€} - 5,000 \text{ €} - 32.560,00 \text{ €} = \mathbf{125.240,00 \text{ €}}$$

che rappresenta il più probabile valore *normale* di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Gli eredi [redacted] sono proprietari per 1/1.

**Per cui la quota parte spettante alla Sig.ra [redacted] sarà pari a 1/3**

**ovvero= 41.747,00 €**



## Identificazione e descrizione del locale n.7

### **Appartamento Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 3°**

dati Catasto Fabbricati: foglio 776. mappale 1118, sub 10, zona 5, cat. A/2, classe 2,  
consistenza 6 vani, rendita € 1.115,55

**titolarità proprietario: 1/1**

Anche questo appartamento è ubicato al piano 3° senza ascensore ed è confinante con il sub. 11 precedentemente descritto. E' composto da un ampio ingresso, un salotto di circa 18,60 mq, un soggiornino di 15,50 mq, una camera da letto di circa 15,95 mq , una seconda camera da letto di 16,90 mq, una cucina abitabile, un bagno con vasca, un disimpegno, un ripostiglio e balconi con superficie totale di circa 22,85 mq.

17



L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale alimentata a metano e radiatori in alluminio. Gli infissi sono in alluminio con finitura a finto legno in buone condizioni ed oscuramento con tapparelle in PVC.

L'appartamento ha una S.U di circa 98,45 mq, è luminoso ed è abitato in maniera stabile dagli eredi [redacted] fratelli della Sig.ra [redacted]

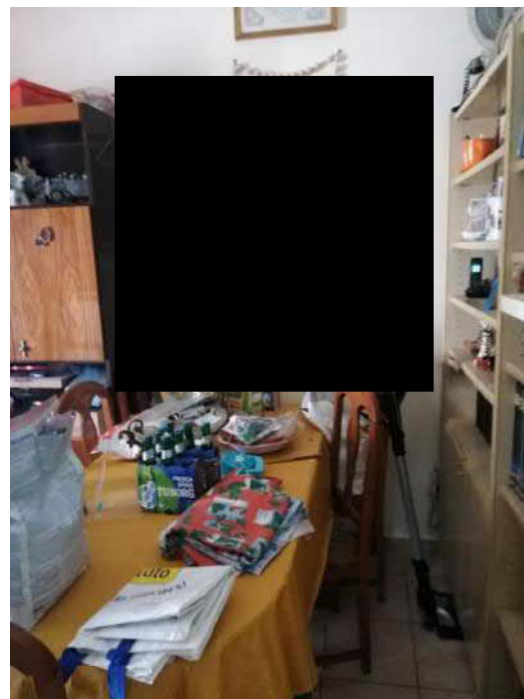
Si riportano al lato la piantina catastale e di seguito alcune fotografie degli interni.



Foto n. 15: Ingresso



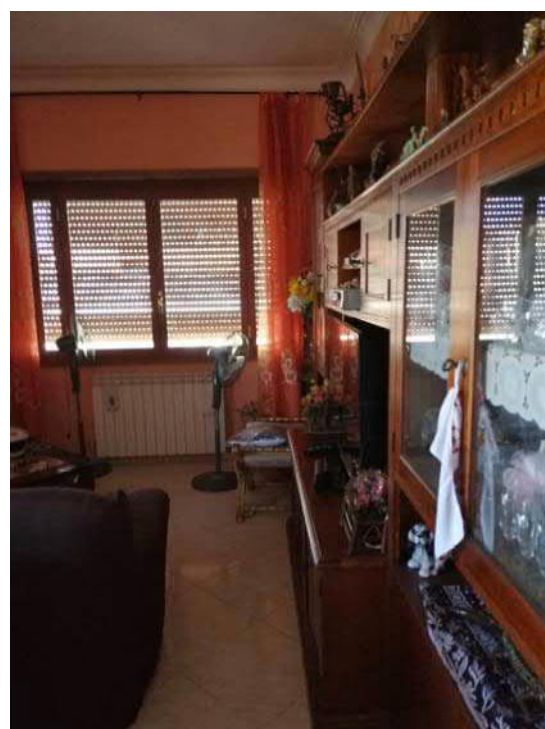
*Foto 16: salotto*



*Foto 17 soggiorno*



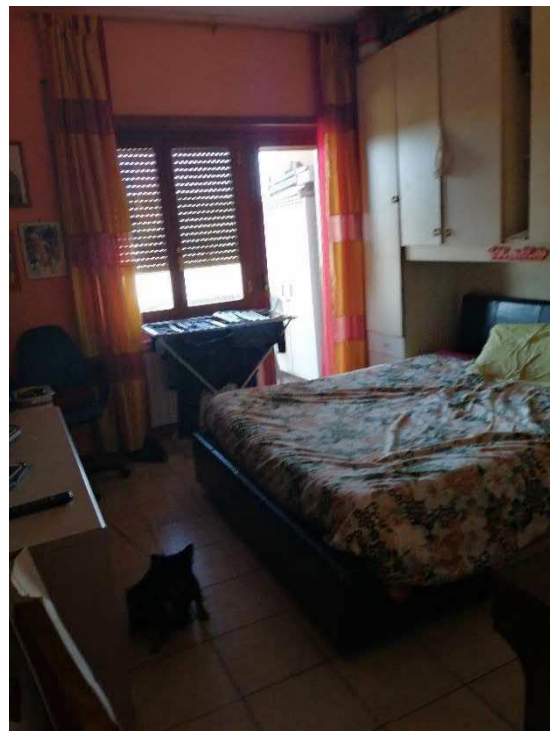
*Foto 18: cucina*



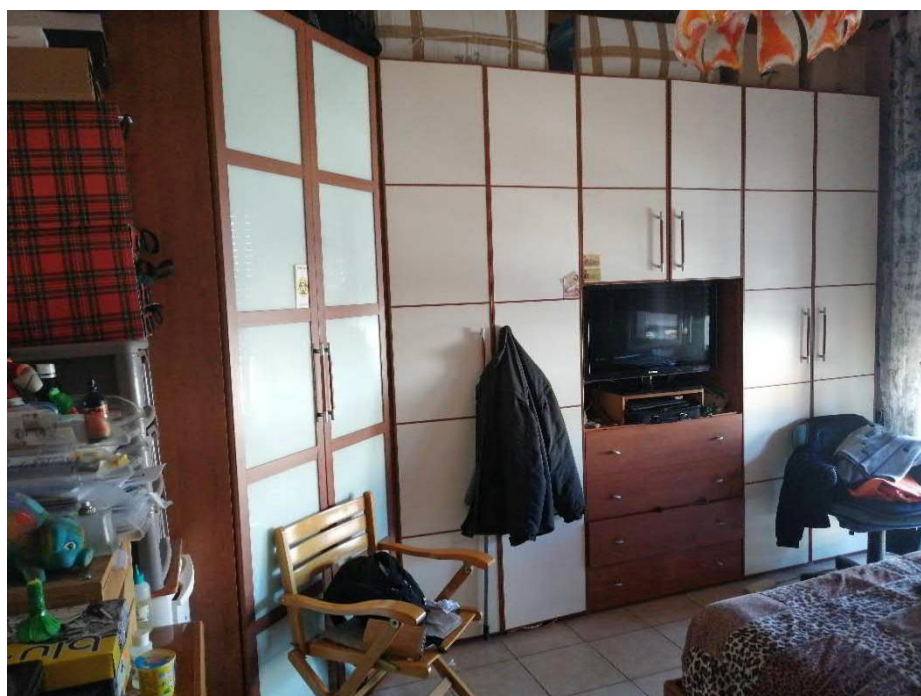
*Foto 19: salotto*



*Foto 20: Bagno*



*Foto 21: Letto 1*



*Foto n. 22: Letto 2*

### Valutazione del locale n.7

Dal momento che per questo appartamento sussistono le medesime condizioni e considerazioni in merito alla stima, si procede assumendo lo stesso valore a mq ossia 2.200,00€/mq.

$$\text{Per cui si ha: } V_n = 2.200,00 \text{ €/mq} \times 122,00 \text{ mq} = \text{€ } \mathbf{268.400,00} \text{ €}$$

che rappresenta il più probabile valore *normale* di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Quindi, considerando il costo per la tinteggiatura e la revisione degli impianti pari a 80,00 €/mq per una superficie utile di mq 98,45, si ha che il costo dell'intervento è di circa 7.876,00 € a cui va aggiunta una riduzione di 53.680,00 pari al del 20% del valore di mercato per la mancanza dell'ascensore.

$$\text{Per cui si ha: } V_m = 248.500,00 - 7.875,00 - 35.560,00 = \text{€ } \mathbf{205.065,00} \text{ €}$$

che rappresenta il più probabile valore *normale* di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Gli eredi [REDACTED] hanno la piena proprietà.

Per cui la quota parte spettante alla Sig. ra [REDACTED] è pari a 1/3 ovvero 68.355,00 €

## Comparazione con valori di mercato desunti da annunci immobiliari

### per immobili nelle immediate vicinanze

A conforto di quanto valutato, si riportano di seguito alcuni annunci provenienti dal portale immobiliare Nestoria con indicazione dei costi a mq in via Monte Lupo Fiorentino, dai quali si rileva che i prezzi di vendita sono tra 1980 €/mq a 2450 €/mq.

21

The screenshot displays the Nestoria website interface with search results for properties in Via Montelupo Fiorentino. The listings are as follows:

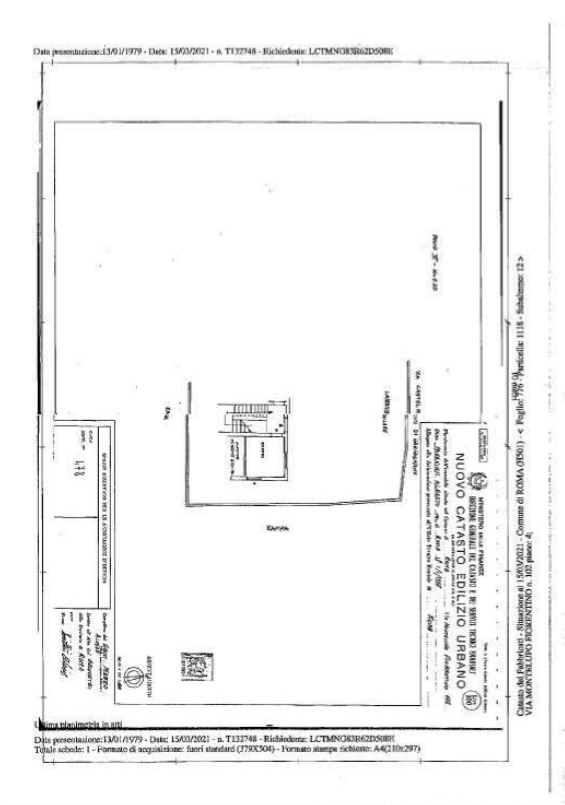
Property Name	Price	Key Features
Appartamento in Vendita a Trullo - Stato Ottimo	99.000 €	Via Montelupo Fiorentino - 50 m <sup>2</sup> - 1.980 €/m <sup>2</sup> - 1 Camera - 1 Bagno - Appartamento - Terrazzo - Stato ottimo - Aria condizionata
Via montelupo fiorentino - Terrazzo, Stato Ottimo	99.000 €	Via Montelupo Fiorentino - 50 m <sup>2</sup> - 1.980 €/m <sup>2</sup> - Monolocale - 1 Camera - 1 Bagno - Appartamento - Terrazzo - Stato ottimo - Aria condizionata
Via Monte Lupo Fiorentino 88 - Ascensore, Balcone	109.000 €	Via Montelupo Fiorentino - 50 m <sup>2</sup> - 2.180 €/m <sup>2</sup> - Bilocale - 2 Camere - 1 Bagno - Appartamento - Balcone - Stato ottimo - Ascensore - Piano terra
APPARTAMENTO VICOLO DEL MONTE DELLE CAPRE 86	139.000 €	Via Montelupo Fiorentino - 75 m <sup>2</sup> - 1.853 €/m <sup>2</sup> - Trilocale - 3 Camere - 1 Bagno - Appartamento - Balcone - Ascensore - Riscaldamento - Box auto

Per cui i 2.200,00 €/mq attribuiti come valore medio di partenza trovano pienamente riscontro.

## Individuazione e descrizione del locale n.8

Locale sottotetto, Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4° ,  
dati Catasto Fabbricati: foglio 776. mappale 1118, sub 12, zona 5, cat. C/2, classe 8, consistenza mq 10,00,  
rendita € 83,67

**titolarità proprietario: 1/1;**



Trattasi di sottotetto adibito a deposito, con accesso dal terrazzo di copertura, per metà della superficie di proprietà degli eredi [REDACTED]

22

Il locale è dotato di porta di accesso in ferro e vetro retinato, si presenta con interni intonacati e piastrellati ed è illuminato ed aerato da una finestrina in ferro.

Si evidenzia la presenza di una cucina in muratura, con lavello a doppia vasca e piano cottura a 4 fuochi, e di un forno a legna. Il tutto consente di poter meglio godere della metà del terrazzo di copertura di proprietà [REDACTED]

Si riportano al lato la piantina catastale e di seguito le foto inerenti.

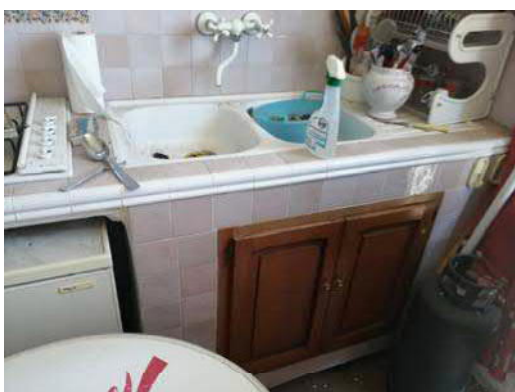


Foto n. 23: angolo cottura



Foto n. 24: Forno a legna

## Valutazione del locale n.8

Anche per la stima dei sottotetti si considera il 20% del valore del residenziale pertanto si avrà:

$$V_m = 1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,20 = 335,00 \text{ €/mq} \times 10,00 \text{ mq} = 3.350,00 \text{ €}$$

Gli eredi [REDACTED] hanno la piena proprietà.

**Per cui la quota spettante alla Sig.ra [REDACTED] è paria ad 1/3 ossia 1.117,00 €**

## Individuazione e descrizione del locale n.9

**Locale sottotetto Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4° ,  
dati Catasto Fabbricati: foglio 776. mappale 1118, sub 13, zona 5, cat. C/2, classe 8,  
consistenza mq 10,00, rendita € 83,67  
titolarità proprietario: 1/1;**

Secondo locale sottotetto, posto in aderenza al precedente, anch'esso adibito a deposito con accesso dal terrazzo di copertura, per metà della superficie di proprietà degli eredi [REDACTED].

24

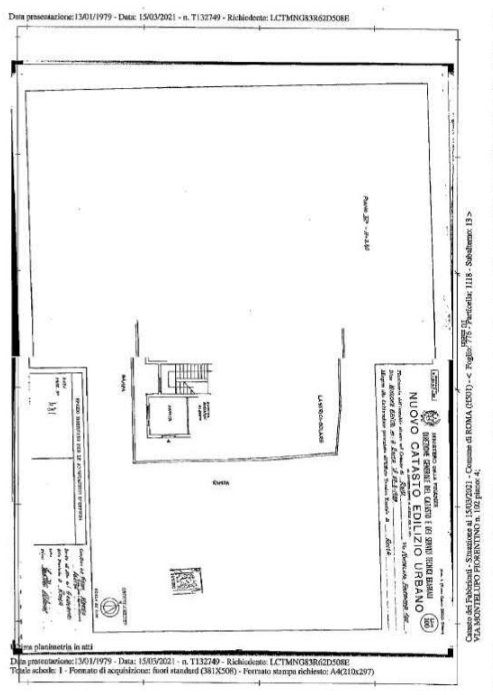


Foto n. 25

## Valutazione del locale n.9

Anche per la stima dei sottotetti si considera il 20% del valore del residenziale pertanto si avrà:

$$V_m = 1.675,00\text{€/mq} \times 0,20 = 335,00 \text{ €/mq} \times 10,00 \text{ mq} = 3.350,00 \text{ €}$$

Gi eredi [REDACTED] sono proprietari esclusivi del bene.

**Quota spettante alla Sig.ra [REDACTED] paria 1/3 ossia 1.117,00€**



## Individuazione e descrizione del locale n.10

**Terrazzo di copertura Via Montelupo Fiorentino n. 102, piano 4° ,  
dati Catasto Fabbricati: foglio 776. mappale 1118, sub 102, zona 5, cat. F/5, privo di rendita**

**titolarità proprietario: 1/2;**

Trattasi di terrazzo copertura pavimentato e perimetrato con balaustra in muratura sormontata da correnti in travertino.

La superficie calpestabile totale del terrazzo,

in base a quanto da me rilevato in sede di

sopralluogo, è di circa 190.00 mq,

di cui la metà, ossia 95 mq, è di

proprietà degli eredi ██████████

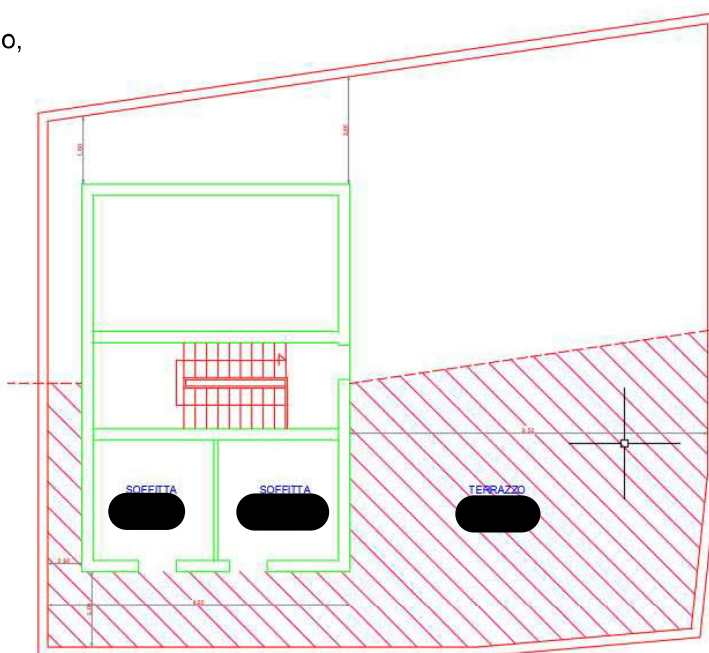


Foto n. 26



Foto n. 27

## Valutazione del locale n.10

Il valore di riferimento per balconi e lastrici solari, come si rileva dalla tabella alla fine del paragrafo, è pari al 25% del valore OMI (1.675,00€/mq) per il residenziale per i primi 25 mq, mentre l'eccedenza ( 95 mq- 25mq = 70 mq) va al 10%. del valore OMI per il residenziale.

Pertanto i costi al mq da applicare in base alle percentuali citate sono:

$$1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,25 = 418,75 \text{ €/mq}$$

$$1.675,00 \text{ €/mq} \times 0,10 = 167,50 \text{ €/mq}$$

Moltiplicando tali valori per le superfici si ottiene:

$$418,75 \text{ €/mq} \times 25,00 \text{ mq} = 10.468,75 \text{ €}$$

$$167,50 \text{ €/mq} \times 70,00 \text{ mq} = 11.690,00 \text{ €}$$

Ne deriva che il valore commerciale del lastrico solare è pari a :

$$V_m = 10.468,75 \text{ €} + 11.690,00 \text{ €} = 22.158,75 \text{ €}$$

La quota spettante alla Sig.ra [REDACTED] pari a 1/3 ossia: 7.386,00 €

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
<b>Precisazioni</b>		
per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

**Terreno in Torevecchia Teatina (CH),**

**dati Catasto Terreni:** foglio 10, mappale 511, qualità seminativo arboreo, classe 4, 15 are e 50 ca, reddito dominicale € 3,20, reddito agrario € 5,60  
**titolarità livellario per 1/3.**

**Terreno in Torevecchia Teatina (CH),**

**dati Catasto Terreni:** foglio 10, mappale 512, qualità seminativo arboreo, classe 4, 2 are e 60 ca, reddito dominicale € 0,54, reddito agrario € 0,94  
**titolarità livellario per 1/3.**

27

Trattasi in entrambi i casi di piccoli appezzamenti di terreno contigui che insieme totalizzano 1810 mq.

Data l'esiguità del bene e tenuto conto che i [REDACTED] ereditano per 1/3 un diritto di enfiteusi, non si è ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo e procedere alla stima, in quanto le spese sarebbero state di gran lunga superiori al valore ricavato dall'eventuale vendita .

Si fa presente che, in base ai VAM dei terreni seminativi arborei nel Comune di Terravecchia Teatina, se il terreno fosse appartenuto solo agli eredi [REDACTED] ed ammesso che fosse coltivato ed in discreto stato, il suo valore medio sarebbe stato pari a 15.100 euro/ettaro.

Per cui 1810 mq convertiti in Ha = 0,181 ne deriva che  $15.100 \text{ €} \times 0.181 = 2.733 \text{ €}$ .

**RIEPILOGO**

Di seguito si riportano le quote spettanti alla Sig.ra [REDACTED] per i beni in quota ereditaria del defunto [REDACTED] per le unità immobiliari ubicate in Roma.

SUBALTERNO	CAT. CATAST.	VALORE
1	C/1	9.229,00
501	C76	5.137,00
503	C/2	670,00
506	C/2	149,00
4	C/2	186,00
10	A/2	41.747,00
11	A/2	68.355,00
12	C/2	1.117,00
13	C/2	1.117,00
LASTRICO SOLARE	F/5	7.386,00
<b>TOTALE</b>		<b>135.093,00</b>

Si ribadisce la scelta di non valutare i terreni ubicati nel Comune di Torrevecchia Teatina in quanto trattasi piccoli appezzamenti con titolarità 1/3 di diritto di enfiteusi.

Salerno, li 06/04/2021

Il ConsulenteTecnico  
Arch. Elettra Celebrano