
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Ill.mo G.D. Dott.ssa **Lucia Caterina ODELLO**

Ill.mo Curatore Dott. **Tommaso MILILLI**

Riferimento: **Fallimento n. 225 /2012**

Oggetto: Rapporto di valutazione di n. 7 **villette a schiera** ed un **posto-auto**.

Il sottoscritto Ing. **Ruggero RUGGIERO** - iscritto all'Albo Professionale degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A12983 - ha ricevuto mandato dalla S.V. Ill.ma di effettuare la stima dei beni immobili relativi alla Procedura in riferimento.

A séguito dello svolgimento dei sopralluoghi effettuati contro n. 7 **villette a schiera** ed un **posto-auto scoperto**, tutto quanto sito in **Sambuci (Roma), Via delle Canapine, 16**, il sottoscritto Consulente Tecnico redige la seguente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

L'obiettivo del presente elaborato è la determinazione del *più probabile valore di mercato* (in condizioni di libera compravendita) attribuibile ora agli immobili di cui sopra; all'uopo, si è di questi accertata l'esatta ubicazione nell'ambito del contesto urbanistico, nonché la consistenza plano-volumetrica e le caratteristiche tecnico-costruttive e di rifinitura; a completamento, si è comunque svolta un'apposita indagine economica.

INDICE DEI CAPITOLI

Pag. 2	1.	Oggetto della stima
Pag. 15	2.	Descrizione dei luoghi
Pag. 19	3.	Descrizione della forma e dello stato attuale dei beni immobili
Pag. 43	4.	Consistenze dei beni immobili
Pag. 46	5.	Criteri di stima adottati
Pag. 47	6.	Stima delle villette a schiera e del posto-auto
Pag. 52	7.	Conclusioni
Pag. 54	8.	Allegati

1. OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima diverse *Unità Immobiliari*, site in **Sambuci (Roma)**, parti di un compendio peritale esteso **mq. 1.256** , e distribuite su due Fabbricati **A** e **B**, e meglio descritte nei seguenti n. 8 Lotti:

Lotto n. 1 : una villetta a schiera uso ufficio in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **ufficio**, sita in **Sambuci (Roma)**, **Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **A**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 1**; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva** di **mq. 80**, comprensiva di un **posto-auto** scoperto di **mq. 11** .

La villetta **int. 1** ha una superficie *commerciale* di **mq. 82,00** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, uno studio, ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: un locale archivio, un servizio igienico con vasca idromassaggio, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con doccia.

Il cespite è riportato in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **9**.

Confini: Via delle Canapine, sub. 10, corte comune (sub. 1), sub. 8, salvo altri.

Lotto n. 2 : una villetta a schiera uso abitazione in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **abitazione**, sita in **Sambuci (Roma)**, **Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **A**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 2** ; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva** di **mq. 45** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **2** (non adiacente) di **mq. 11** .

La villetta **int. 2** ha una superficie *commerciale* di **mq. 86,74** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, una cucina, ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: una soffitta, un servizio igienico con vasca idromassaggio, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con doccia.

I cespiti sono riportati in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **8** (la villetta) e subalterno **11** (il posto-auto).

Confini: *villetta*: Via delle Canapine, sub. 9, corte comune (sub. 1), sub. 7, salvo altri;
posto-auto: Via delle Canapine, sub. 12, corte comune (sub. 1), sub. 10, salvo altri.

Lotto n. 3 : una villetta a schiera uso ufficio in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **ufficio**, sita in **Sambuci (Roma)**, **Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **A**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 3** ; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva di mq. 147** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **1** (non adiacente) di **mq. 11** .

La villetta **int. 3** ha una superficie *commerciale* di **mq. 83,34** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, uno studio, ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: un locale archivio, un servizio igienico con vasca idromassaggio, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con doccia.

I céspiti sono riportati in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **7** (la villetta) e subalterno **10** (il posto-auto).

Confini: *villetta*: Via delle Canapine, sub. 8, corte comune (sub. 1), sub. 6, particella 507, salvo altri;
posto-auto: Via delle Canapine, sub. 11, corte comune (sub. 1), sub. 9, salvo altri.

Lotto n. 4 : una villetta a schiera uso abitazione in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **abitazione**, sita in **Sambuci (Roma)**, **Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **B**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 5** ; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva di mq. 48** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **4** (non adiacente) di **mq. 11** .

La villetta **int. 5** ha una superficie *commerciale* di **mq. 126,46** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, una camera, una cucina, un balcone ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: una soffitta, un servizio igienico con doccia, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio.

I céspiti sono riportati in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **5** (la villetta) e subalterno **13** (il posto-auto).

Confini: *villetta*: corte comune (sub. 1), sub. 4, particella 626, sub. 6, salvo altri;
posto-auto: Via delle Canapine, sub. 14, corte comune (sub. 1), sub. 12, salvo altri.

Lotto n. 5 : una villetta a schiera uso ufficio in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **ufficio**, sita in **Sambuci (Roma), Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **B**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 6** ; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva di mq. 50** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **5** (non adiacente) di **mq. 11** .

La villetta **int. 6** ha una superficie *commerciale* di **mq. 120,46** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, uno studio, una cucina, un balcone ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: un locale archivio, un servizio igienico con doccia, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio.

I césipiti sono riportati in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **4** (la villetta) e subalterno **14** (il posto-auto).

Confini: *villetta*: corte comune (sub. 1), sub. 3, particella 626, sub. 5, salvo altri;
posto-auto: Via delle Canapine, sub. 15, corte comune (sub. 1), sub. 13, salvo altri.

Lotto n. 6 : una villetta a schiera uso abitazione in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **abitazione**, sita in **Sambuci (Roma), Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **B**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 7** ; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva di mq. 47** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **6** (non adiacente) di **mq. 11** .

La villetta **int. 7** ha una superficie *commerciale* di **mq. 126,36** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, una camera, una cucina, un balcone ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: una soffitta, un servizio igienico con doccia, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio.

I césipiti sono riportati in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **3** (la villetta) e subalterno **15** (il posto-auto).

Confini: *villetta*: corte comune (sub. 1), sub. 2, particella 626, sub. 4, salvo altri;
posto-auto: Via delle Canapine, corte comune (sub. 1), sub. 14, salvo altri.

Lotto n. 7 : una villetta a schiera uso abitazione in Sambuci

Villetta a schiera ad uso **abitazione**, sita in **Sambuci (Roma)**, **Via delle Canapine, 16**, Fabbricato **B**, articolata su tre livelli, e distinta con l'**int. 8** ; essa villetta ha annessa una **corte esclusiva** di **mq. 138** , comprensiva di un **posto-auto** scoperto di **mq. 11** .

La villetta **int. 8** ha una superficie *commerciale* di **mq. 129,62** , così composta:

- al piano **terreno**: un soggiorno, una camera, una cucina, un balcone ed un servizio igienico con doccia;
- al piano **primo (mansarda)**: una soffitta, un servizio igienico con doccia, un ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta;
- al piano **seminterrato**: una grande sala deposito - con camino, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio.

Il céspite è riportato in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **2**.

Confini: corte comune (sub. 1), Via delle Canapine, particella 626, sub. 3, salvo altri.

Lotto n. 8 : un posto-auto in Sambuci

Posto-auto scoperto, sito in **Sambuci (Roma)**, **Via delle Canapine, 16**, distinto con il **n. 3** e consistente **mq. 11** .

Il céspite è riportato in Catasto al Foglio **3**, particella **636**, subalterno **12**.

Confini: Via delle Canapine, sub. 13, corte comune (sub. 1), sub. 11, salvo altri.

Tutto quanto sopra descritto rientra nella piena proprietà della **Società** - oramai fallita:

1.a Formulazione del quesito

Il quesito che lo scrivente C.T. dovrà risolvere riguarda principalmente l'attribuzione del *più probabile valore di mercato* ai beni immobili qui in stima, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse all'acquisto.

Lo scrivente C.T. dovrà altresì:

- rendere conto dei titoli autorizzativi rilasciati dagli uffici competenti ed in generale di tutta la documentazione tecnica ed amministrativa inerente la realizzazione del complesso immobiliare *de quo*;
- verificare la suddetta documentazione tecnica, confrontandola con quanto effettivamente realizzato dalla Società oramai fallita, effettuando il rilievo e la restituzione grafica dei luoghi durante le attività di sopralluogo;
- predisporre accurata documentazione fotografica inerente lo stato dei luoghi al momento della valutazione estimativa peritale;
- predisporre una relazione tecnica, che riporti il valore complessivo degli immobili alla data di stesura della relazione peritale, nonché il valore di ogni singola porzione immobiliare, inclusa la quota parte di pertinenza esterna;
- elaborare un Computo Metrico Estimativo, che riporti il costo di costruzione residuo per gli interventi di natura edile ed impiantistica ancora soggetti a completamento ed il costo di manutenzione cui deve essere assoggettata la costruzione al fine di ripristinare le anomalie e/o i vizi eventualmente rilevati durante il sopralluogo.

1.b Circa la comoda divisibilità degli immobili peritali

La caratteristica di **comoda divisibilità** di un immobile (*ex art. 720 cod. civ.*) richiede necessariamente il rispetto delle seguenti condizioni:

- per quanto attiene *l'aspetto strutturale*: l'eventuale frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete, suscettibili di autonomo e libero godimento;
- in merito all'*aspetto economico-funzionale*: la eventuale divisione consenta il *mantenimento*, sia pure in misura proporzionalmente ridotta, della funzionalità che aveva l'intero *ex ante* e comunque **non comporti** un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote, rapportate proporzionalmente al valore dell'intero *ex ante*, tenuto conto della naturale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

I Lotti nn. 1 e 7 già dispongono di un posto-auto scoperto, ricompreso all'interno delle rispettive corti esclusive. Per adeguarne la funzionalità, lo scrivente C.T. ha quindi formato i Lotti dal n. 2 al n. 6 associando alle villette nn. 2, 3, 5, 6 e 7 uno dei posti-auto scoperti già accatastati all'interno dell'area pertinenziale.

Ciascun Lotto **NON può allora essere in alcun modo frazionato**, perché esso ne risulta impossibilitato dall'unico ingresso disponibile, nonché sotto il profilo della configurazione degli impianti e delle funzioni.

1.c Dati catastali dei beni immobili

(Ufficio competente: Agenzia delle Entrate di Roma - *Catasto*)

Tutti i Lotti oggetto di stima risultano già iscritti al Catasto Fabbricati del Comune di Sambuci (Roma), così intestati alla seguente Società - oramai fallita (All. A0):

SOCIETÀ S.p.A.
con sede in ROMA, C.F. 00000000000

e sono stati tutti accertati sulla base della Scheda di Denuncia di cui al protocollo n. RM0030285 del 12.1.2011 presentata dal Geom. [nome] di Roma.

La particella **636** del Foglio **3** origina dalla fusione delle due particelle **519** e **522**, un tempo agricole.

Lotto n. 1: VILLETTA uso Ufficio

La *villetta a schiera* int. **1** ad uso **ufficio** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **9** (Fig. 1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **1** è stata assegnata alla Categoria **A/10**, Classe **U**, consistenza **3.5** vani, superficie catastale **mq. 88**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **515,17** (All. A3).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria della *villetta* int. **1** (All. A4).

Lotto n. 2: VILLETTA uso Abitazione

La *villetta a schiera* int. **2** ad uso **abitazione** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **8** (la villetta) e subalterno **11** (il posto-auto n. 2) (Fig. 1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **2** è stata assegnata alla Categoria **A/7**, Classe **1**, consistenza **4** vani, superficie catastale **mq. 63**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **289,22** (All. A5).

Il *posto-auto* scoperto n. **2** è stato assegnato alla Categoria **C/6**, Classe **1**, consistenza **mq. 11**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **5,34** (All. A7).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria della *villetta* int. **2** (All. A6), nonché la planimetria del *posto-auto* scoperto n. **2** (All. A8).



Fig. 1.1 - Estratto dalla mappa catastale: l'oggetto di stima
(Foglio 3 del Comune di Sambuci)



Fig. 1.2 - Configurazione catastale dell'oggetto di stima
(Foglio **3**, particella **636** del Comune di Sambuci)
per giusto riscontro: All. A2 - elaborato planimetrico

Lotto n. 3: VILLETTA uso Ufficio

La *villetta a schiera* int. **3** ad uso **ufficio** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **7** (la villetta) e subalterno **10** (il posto-auto n. 1) (Fig.1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **3** è stata assegnata alla Categoria **A/10**, Classe **U**, consistenza **3,5** vani, superficie catastale **mq. 94**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **515,17** (All. A9).

Il *posto-auto* scoperto n. **1** è stato assegnato alla Categoria **C/6**, Classe **1**, consistenza **mq. 11**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **5,34** (All. A11).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria della *villetta* int. **3** (All. A10), nonché la planimetria del *posto-auto* scoperto n. **1** (All. A12).

Lotto n. 4: VILLETTA uso Abitazione

La *villetta a schiera* int. **5** ad uso **abitazione** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **5** (la villetta) e subalterno **13** (il posto-auto n. 4) (Fig.1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **5** è stata assegnata alla Categoria **A/7**, Classe **1**, consistenza **5** vani, superficie catastale **mq. 96**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **361,52** (All. A13).

Il *posto-auto* scoperto n. **4** è stato assegnato alla Categoria **C/6**, Classe **1**, consistenza **mq. 11**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **5,34** (All. A15).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria della *villetta* int. **3** (All. A14), nonché la planimetria del *posto-auto* scoperto n. **4** (All. A16).

Lotto n. 5: VILLETTA uso Ufficio

La *villetta a schiera* int. **6** ad uso **ufficio** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **4** (la villetta) e subalterno **14** (il posto-auto n. 5) (Fig.1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **6** è stata assegnata alla Categoria **A/10**, Classe **U**, consistenza **5** vani, superficie catastale **mq. 121**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **735,95** (All. A17).

Il *posto-auto* scoperto n. **5** è stato assegnato alla Categoria **C/6**, Classe **1**, consistenza **mq. 11**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **5,34** (All. A19).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria della *villetta* int. **6** (All. A18), nonché la planimetria del *posto-auto* scoperto n. **5** (All. A20).

Lotto n. 6: VILLETTA uso Abitazione

La *villetta a schiera* int. **7** ad uso **abitazione** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **3** (la villetta) e subalterno **15** (il *posto-auto* n. **6**) (Fig. 1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **7** è stata assegnata alla Categoria **A/7**, Classe **1**, consistenza **5** vani, superficie catastale **mq. 96**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **361,52** (All. A21).

Il *posto-auto* scoperto n. **6** è stato assegnato alla Categoria **C/6**, Classe **1**, consistenza **mq. 11**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **5,34** (All. A23).

Lo scrivente ha altresì rinvenuto la planimetria della *villetta* int. **7** (All. A22), nonché la planimetria del *posto-auto* scoperto n. **6** (All. A24).

Lotto n. 7: VILLETTA uso Abitazione

La *villetta a schiera* int. **8** ad uso **abitazione** risulta identificata sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con subalterno **2** (Fig. 1.2), Via delle Canapine, SNC.

La *villetta* int. **8** è stata assegnata alla Categoria **A/7**, Classe **1**, consistenza **5** vani, superficie catastale **mq. 99**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **361,52** (All. A25).

L'All. A26 rende conto della planimetria della *villetta* int. **8**.

Lotto n. 8: POSTO-AUTO

Il *posto-auto* scoperto n. **3** (All. A_) viene identificato sul Foglio **3** del Comune di Sambuci (Roma), alla particella **636** (All. A1 e Fig. 1.1, circoscritta in **rosso**), con il subalterno **12** (Fig. 1.2), Via delle Canapine, SNC.

Il *posto-auto* scoperto n. **3** è stato assegnato alla Categoria **C/6**, Classe **1**, consistenza **mq. 11**, con l'attribuzione di una rendita di Euro **5,34** (All. A27).

L'All. A28 rende conto della planimetria del *posto-auto* scoperto n. **3**.

1.d Disponibilità

(Ufficio competente: Agenzia delle Entrate di Roma - Conservatoria dei RR.II. Roma 2)

Lo scrivente C.T. ha eseguito in data 14.7.2018 presso la suddetta Conservatoria dei RR.II. le necessarie visure relative alla provenienza e disponibilità dei cespiti peritali (All. B0), ed anzi ne anticipa ora i contenuti; tra le varie note rinvenute, si citano solo quelle che riguardano specificatamente il caso in esame e comunque conservate *a tutto* il 13.7.2018.

TRASCRIZIONI

- * a favore n. il 5.9.1939 a Sambuci (RM)
già enfiteuta in epoca anteriore al 28.10.1941
contro

atto di *affrancazione dal diritto di enfiteusi* relativo al terreno edificabile (Foglio 3, part. 519) - su cui verrà poi eretto l'oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza (Foglio 3, part. 522)
come da Ordinanza del 19.7.2006 - R.G. 534/2006, sentenza 438/06, Cron. 3238/06
Tribunale di Roma - Sezione Distaccata di Palestrina
trascritto a Roma 2 il 20.9.2006 al n. 37353 di formalità
(All. B1)
- * a favore e contro la Società fallita
contro e favore n. il 5.9.1939 a Sambuci (RM)
atto di *provenienza (permuta di terreni con edificio futuro)* del terreno edificabile (Foglio 3, particella 519) su cui verrà poi eretto l'oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza (Foglio 3, part. 522)
notaio Giuseppe TARQUINI di Roma, rep. 588667/18023 del 26.9.2006
trascritto a Roma 2 il 6.10.2006 al n. 39558 di formalità
(All. B2)
- * a favore s.r.l. di Pomezia (RM)
contro la Società fallita
atto di *pignoramento di parte* dell'oggetto di stima, e più precisamente sui **Lotti nn. 4, 5 e 6** (solo le villette, esclusi i posti-auto) e **Lotto n. 7**
Tribunale Civile di Tivoli, Rep. 164/2012 del 18.1.2012
trascritto a Roma 2 il 14.3.2012 al n. 8514 di formalità
(All. B3)

- * a favore _____, n. il 5.9.1939 a Sambuci (RM)
contro la Società fallita
atto in esecuzione a provvedimento giudiziario e di identificazione catastale,
per il trasferimento della piena proprietà della villetta int. 4, di cui al
Foglio 3, particella 636, subalterno 6, **estranea all'oggetto di stima**
notaio Paola MACRÌ di Roma, rep. 37856/11104 del 28.7.2014
trascritto a Roma 2 il 3.9.2014 al n. 25051 di formalità
(All. B4)

- * a favore della Massa dei Creditori
contro la Società fallita
sentenza dichiarativa di fallimento, n. 230/2012 del 12.4.2012
trascritta a Roma 2 il 3.8.2015 al n. 22931 di formalità
(All. B5)

ISCRIZIONI

- * a favore _____ SpA di Roma
contro la Società fallita
ipoteca *volontaria* sul terreno edificabile (Foglio 3, part. 519) - su cui verrà poi
eretto l'oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza (Foglio 3, part. 522)
importo mutuo: **2 milioni di Euro**, di cui *capitale*: 1 milione di Euro
notaio Giuseppe TARQUINI di Roma, rep. 607879/____ del 9.5.2007
iscritta a Roma 2 l'11.5.2007 al n. 11243 di formalità
(All. C1)
Documenti successivi correlati:
 - 1 - Annotazione n. 1521 del 6.2.2009 (erogazione *parziale*)
 - 2 - Annotazione n. 3708 del 13.4.2011 (erogazione *a saldo*)
 - 3 - Annotazione n. 3709 del 13.4.2011 (riduzione di somma)
 - 4 - Annotazione n. 3710 del 13.4.2011 (restrizione di beni)

- * a favore _____, n. il 18.3.1947 a Sassoferrato (AN)
contro la Società fallita
ipoteca *giudiziale* sul terreno edificabile (Foglio 3, part. 519) - su cui si sta eri-
gendo l'oggetto di stima, oltre a maggiore consistenza (Foglio 3, part. 522)
decreto ingiuntivo del Presidente del Tribunale di Roma, rep. n. 8540 del 17.11.2009
importo: **Euro 140.000,00**, di cui *capitale*: Euro 136.698,70
iscritta a Roma il 14.10.2010 al n. 14463 di formalità
(All. C2)

1.e Situazione urbanistica

(Ufficio competente: Ufficio Tecnico del Comune di Sambuci)

Occorre ora esaminare la sostanza dell'iter urbanistico-amministrativo seguito dalle Unità Immobiliari oggetto di stima.

All'epoca della provenienza (2006, All. B2) del terreno edificabile (Foglio 3, particella 519) - su cui verrà poi eretto l'oggetto di stima, era vigente il Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Sambuci, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 446 del 29.1.1991. Il suddetto strumento urbanistico ha previsto un articolato Piano di Zonizzazione, tale che la consistenza dell'oggetto di stima ricade in:

Zona B2: completamento ,

come attesta il relativo **Certificato di Destinazione Urbanistica**, rilasciato dal Comune con il n. 452 del 3.2.2006 (All. D1).

Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono in forma scritta e grafica le regole che stabiliscono diritti e doveri della proprietà immobiliare, in funzione delle trasformazioni edilizie ed urbanistiche della città e del territorio.

L'area peritale era pertanto assoggettata ai seguenti parametri di utilizzazione:

- superficie minima del lotto: mq. 1.000 (**superata**);
- indice di fabbricabilità: mc. 1,00/mq .

Per la realizzazione di un complesso residenziale (composto da n. 8 unità immobiliari) sul terreno edificabile di cui al Foglio 3, unione delle particelle 519 e 522, il Comune di Sambuci ha rilasciato il Permesso di Costruire n. 4 del 1°.6.2006, di cui al prot. n. 637 del 1°.3.2006 (All. D2) - poi volturato alla società fallita il 10.11.2006 (All. D3). I lavori sono quindi iniziati il 28.2.2007 (All. D4).

In seguito, il suddetto Permesso di Costruire è stata integrata con un Permesso di Variante n. 7 dell' 8.6.2010 (All. D5). Il collaudo statico si è poi concluso positivamente il 26.10.2010 (All. D6). I lavori sono stati infine ultimati in data 3.1.2011 (All. D8), anche a séguito della conformità degli impianti (All. D7).

Il Certificato di Abitabilità - per l'intero complesso ospitante l'oggetto di stima - è stato infine richiesto il 2.2.2011 (All. D9), ma non risulta ancora rilasciato.

In ogni caso, per ampliamenti o ristrutturazioni va richiesta al Comune un **nuovo** Permesso di Costruire.

Quanto esposto nel presente paragrafo 1.e è basato unicamente sulla documentazione che lo scrivente ha potuto esaminare; nulla si risponde in presenza di ulteriore documentazione non prodotta al C.T. dagli organi competenti e/o dalle persone fisiche o giuridiche interessate al caso in esame.

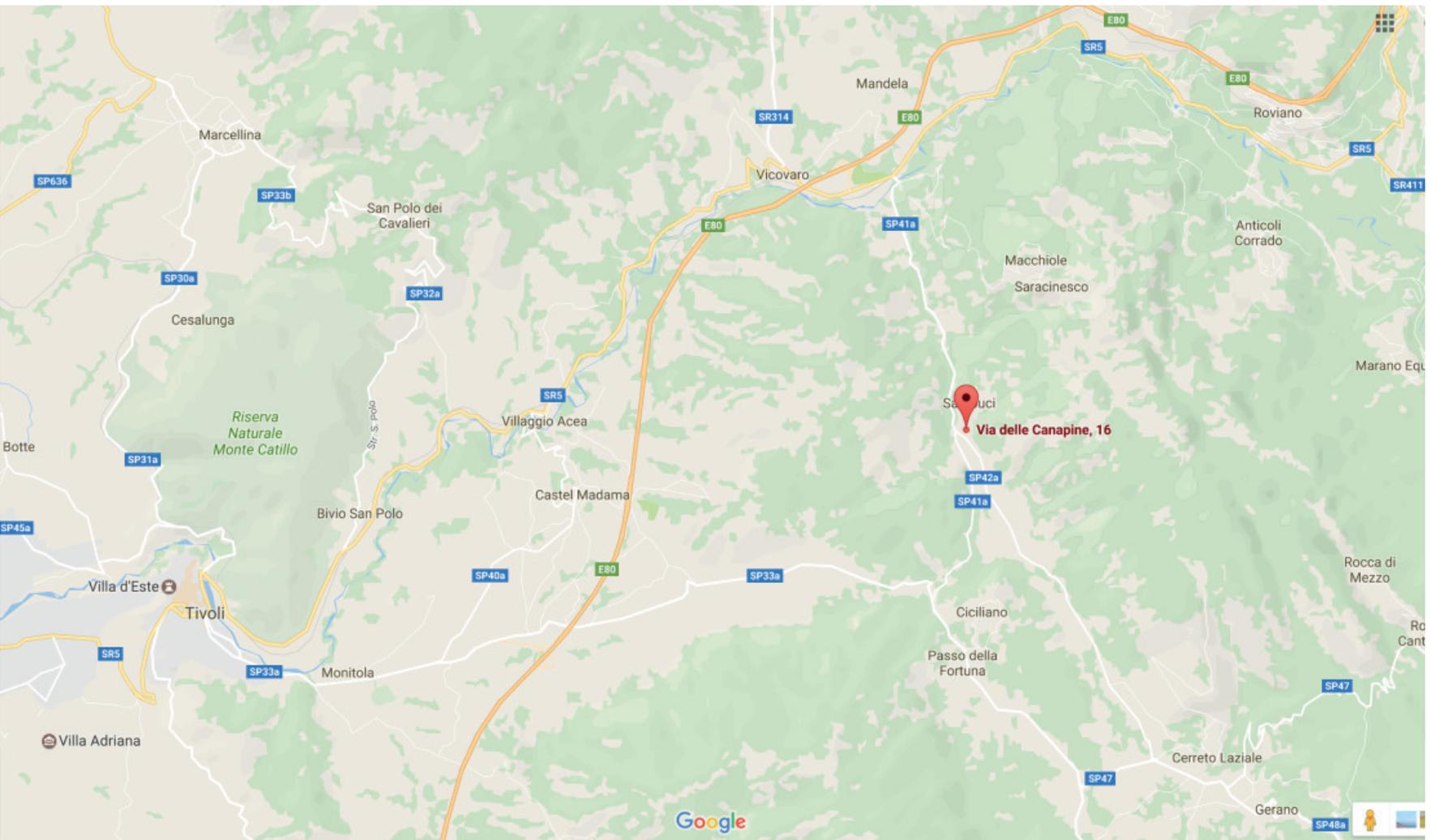


Fig. 2.1 - Accessibilità all'oggetto di stima



Fig. 2.3 - Rilievo aerofotogrammetrico dell'oggetto di stima
(particolare)

3. DESCRIZIONE DELLA FORMA E DELLO STATO ATTUALE DEI BENI IMMOBILI

N.B.: si veda l'All. E per il riscontro delle fotografie con il suffisso "Foto n. _" qui appresso richiamate.

Il compendio peritale viene distinto al n.c. **16** di **Via delle Canapine** (Foto n. 1), nel Comune di **Sambuci (Roma)**, ed è esteso su un'area della superficie di **mq. 1.256** - in leggero declivio; il compendio peritale comprende **n. 7 villette a schiera** indipendenti, distribuite su due edifici a schiera, distinti come Fabbricato **A** (a *monte*, Foto nn. 4, 5, 6 e 7) e **B** (a *valle*, Foto nn. 8, 9 e 10), nonché **n. 6 posti-auto scoperti** (Foto n. 2, ancora da realizzare).

Per quanto attiene la destinazione d'uso: n. 3 villette sono destinate a *ufficio*, mentre le altre n. 4 villette sono destinate ad *abitazione*.

Le n. 7 villette indipendenti si articolano su tre livelli:

- al piano *terra*, si dispone di un soggiorno, un angolo cottura (A) o una cucina abitabile (B), una camera da letto (solo B) e un servizio igienico;
- al piano *primo* mansardato - accessibile tramite una scala interna, si rileva una graziosa soffitta, con balcone (A) o veranda (B), un ripostiglio sottotetto e un servizio igienico, con vasca idromassaggio Jacuzzi (solo A);
- al piano *seminterrato* - accessibile tramite una scala interna, si rinviene infine un locale cantinato, con caminetto (prefabbricato, di grandezza media) a legna e tiraggio naturale, e un servizio igienico, con vasca idromassaggio Jacuzzi (solo B).

Tutte le villette dispongono di un posto-auto scoperto e sono a contatto del verde, ciascuna disponendo di un giardino esclusivo, a giacitura pressoché pianeggiante, e quindi interamente utilizzabile.

La struttura portante è in calcestruzzo armato antisismico, con un telaio costituito da pilastri, travi e solai latero-cementizi (con sovrastante caldaia).

La copertura è a tetto a falde asimmetriche, realizzata con solaio latero-cementizio e sovrastante caldaia; l'isolamento termico è realizzato mediante apposizione di uno strato di vermiculite, perlite, isolbak o similari; l'impermeabilizzazione è realizzata mediante guaina di asfalto e sovrastante manto di tegole in cotto.

Le tamponature esterne sono state realizzate a "cassetta", con doppia fodera di mattoni forati, con interposto uno strato di isolante termoacustico, tipo "isover".

I tramezzi sono stati realizzati in foratini a coltello, di spessore cm. 8, con l'eccezione dei servizi igienici, nonché degli angoli cottura e delle cucine, dove lo spessore è cm. 10, per raggiungere un migliore isolamento acustico e per una più agevole collocazione degli impianti.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco di tipo "civile" o premiscelato. Le camere sono state poi tinteggiate con tinta lavabile, mentre i servizi igienici, nonché gli angoli cottura e le cucine, a tempera.

Le facciate esterne sono state rifinite con intonaco di malta "bastarda", trattato "alla pezza", e poi tinteggiate al quarzo plastico di buona qualità.

I pavimenti delle superfici coperte sono di ceramica in monocottura, di dimensioni cm. 30x30. Gli zoccoli battiscopa sono previsti in legno tipo rovere. Per le verande, i marciapiedi ed i balconi risulta invece un pavimento in monocottura antigelivo, di dimensioni cm.10x20.

Le pareti dei servizi igienici, nonché degli angoli cottura e delle cucine, sono rivestite fino all'altezza di m. 2 circa con maioliche di dimensioni cm. 20x20, tipo "Sassuolo", analogo rivestimento dei relativi pavimenti.

Le porte interne sono in noce tanganica tinto, del tipo tamburato, con ossatura cellulare, mentre i portoncini di ingresso sono del tipo blindato, rivestiti con fodere in legno.

Le finestre sono in alluminio a taglio termico e rivestito di legno (Foto nn. 82, 91, e 100), con vetrocamera a doppio vetro, in modo da garantire l'isolamento termico. Le porte-finestre hanno altresì ante di oscuramento in legno.

I sanitari dei servizi igienici sono in vitreous china di buona qualità. I piatti doccia sono in acciaio smaltato; le rubinetterie sono in ottone cromato, con miscelatori.

Gli impianti di riscaldamento sono predisposti a gas metano, in autonomia per ciascun alloggio; gli elementi radianti sono in alluminio smaltato.

L'impianto elettrico è del tipo sfilabile e prevede due circuiti separati per ciascuna villetta: uno per l'illuminazione ed uno per la forza motrice, nonché l'impianto citofonico; in ogni stanza abitabile, è altresì disponibile la presa telefonica e quella televisiva (DTT e satellitare).

La recinzione su strada e rampe (Foto n. 3) è in muro di blocchetti di tufo, a giunti stilati, con sovrastante copertura in tegole di cotto; tra i giardini interni dovrà essere in rete plastificata sovrastante uno zoccolo di calcestruzzo. A protezione del compendio, si rileva un robusto cancello metallico per l'accesso carrabile e pedonale.

3.a **Lotto n. 1 : Villetta a schiera int. 1 ad uso ufficio,**

La villetta **int. 1** (Foto n. 11, prospetti Sud-Est) è inserita nel Fabbricato **A**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una bella scala interna in legno (Foto nn. 12, 15 e 18); essa ha annessa una **corte esclusiva di mq. 80** , comprensiva di un **posto-auto** scoperto di **mq. 11** (Foto nn. 1 e 4), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 1** ha quindi un proprio cortile esclusivo, che ne circonda tre dei suoi lati (Foto nn. 1, 4, 5 e 6), cui vi si accede infine tramite due porte-finestre, una a Nord e l'altra a Sud.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

La Fig. 3.1 mostra la planimetria della villetta **int. 1** in esame.

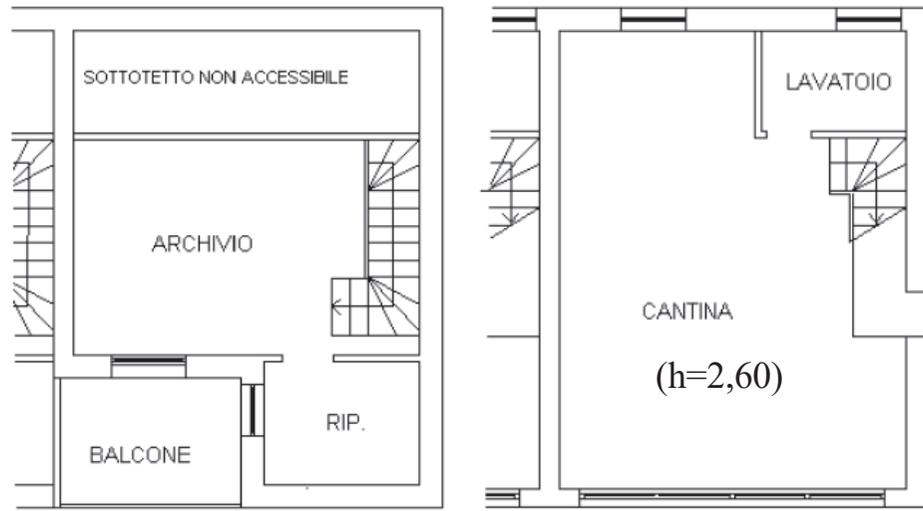
La villetta **int. 1** ha una superficie *commerciale* di **mq. 84,83** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 12), uno studio (Foto n. 14), ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 13); dal soggiorno si accede alla scala interna, per poter poi comunicare con la mansarda (Foto n. 15) e con il piano sottostante (Foto n. 18);
- il piano **primo mansardato** comprende un locale archivio (Foto n. 17), un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 16), un ripostiglio sottotetto ed un balcone (Foto n. 11);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala deposito (Foto n. 19) - con camino a legna a tiraggio naturale (Foto n. 20), ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 21).

La villetta **int. 1** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di zoccoli battiscopa in legno; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

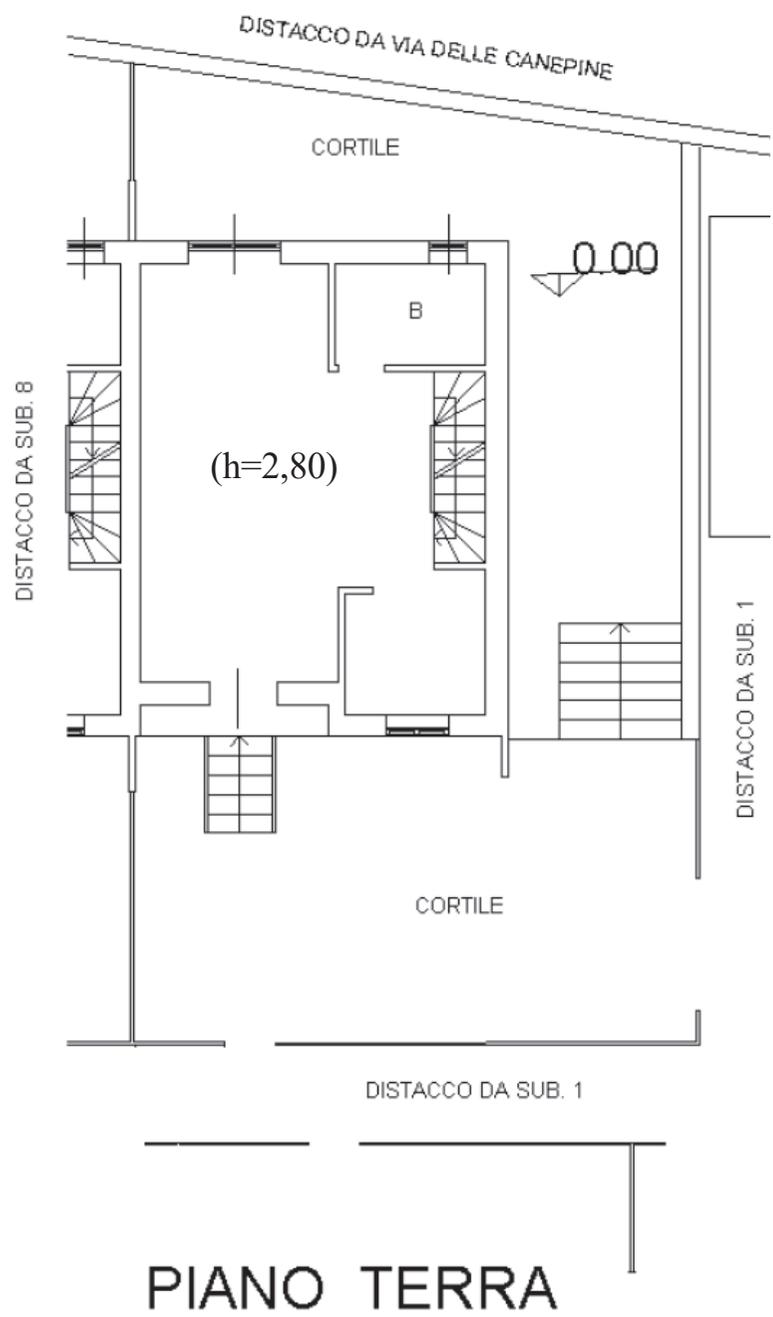
In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 1** si può definire: **BUONO**, ad eccezione dei riscontrati danni da infiltrazioni al piano seminterrato (Foto nn. 19 e 20), per la cui eliminazione verranno proposti più avanti dei rimedi risolutivi.

PIANO S1



PIANO PRIMO

Hm.=2.00



PIANO TERRA

Fig. 3.1 - Planimetria dell'ufficio int. 1

3.b **Lotto n. 2 : Villetta a schiera int. 2 ad uso abitazione,**

La villetta **int. 2** (Foto n. 22, prospetto Sud) è inserita nel Fabbricato **A**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una bella scala interna in legno (Foto nn. 23, 24 e 29); essa ha annessa una **corte esclusiva di mq. 45** , nonché il **posto-auto scoperto n. 2** (non adiacente) di **mq. 11** , (Fig. 1.2, sub. 11, Foto n. 2), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 2** ha quindi un proprio cortile esclusivo, diviso in due parti, una a Sud (Foto nn. 4 e 22) e l'altra a Nord (Foto nn. 6 e 7), cui vi si accede infine dall'interno tramite due porte-finestre.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

La Fig. 3.2 mostra la planimetria della villetta **int. 2** in esame.

La villetta **int. 2** ha una superficie *commerciale* di **mq. 86,77** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 23), una cucina (Foto nn. 24 e 25), ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 26); dal soggiorno si accede alla scala interna, per poter poi comunicare con la mansarda (Foto n. 24) e con il piano sottostante (Foto n. 29);
- il piano **primo mansardato** comprende una soffitta (Foto n. 27), un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 28), un ripostiglio sottotetto ed un balcone (Foto n. 22);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala cantinata (Foto n. 29) - con camino a legna a tiraggio naturale (Foto n. 30), ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 31).

La villetta **int. 2** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di zoccoli battiscopa in legno; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 2** si può definire: **BUONO**, ad eccezione dei riscontrati danni da infiltrazioni al piano seminterrato (Foto nn. 29 e 30), per la cui eliminazione verranno proposti più avanti dei rimedi risolutivi.



Fig. 3.2 - Planimetria dell'abitazione int. 2

3.c **Lotto n. 3 : Villetta a schiera int. 3 ad uso ufficio,**

La villetta **int. 3** (Foto n. 32, prospetto Sud) è inserita nel Fabbricato **A**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una bella scala interna in legno (Foto nn. 33 e 39); essa ha annessa una **corte esclusiva** di **mq. 147** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **1** (non adiacente) di **mq. 11** (Fig. 1.2, sub. 10, Foto n. 2), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 3** ha quindi un proprio cortile esclusivo, che ne circonda tre dei suoi lati (Foto nn. 4, 7 e 32), cui vi si accede infine dall'interno tramite due porte-finestre, una a Nord e l'altra a Sud.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

La Fig. 3.3 mostra la planimetria della villetta **int. 3** in esame.

La villetta **int. 3** ha una superficie *commerciale* di **mq. 91,53** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 33), uno studio (Foto n. 35), ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 34); dal soggiorno si accede alla scala interna, per poter poi comunicare con la mansarda (Foto n. 33) e con il piano sottostante (Foto n. 39);
- il piano **primo mansardato** comprende un locale archivio (Foto n. 36), un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 37), un ripostiglio sottotetto ed un balcone (Foto nn. 32 e 38);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala deposito (Foto n. 39) - con camino a legna a tiraggio naturale, ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 40).

La villetta **int. 3** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di zoccoli battiscopa in legno; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 3** si può definire: **BUONO**, ad eccezione dei riscontrati danni da infiltrazioni al piano seminterrato (Foto n. 39), per la cui eliminazione verranno proposti più avanti dei rimedi risolutivi.

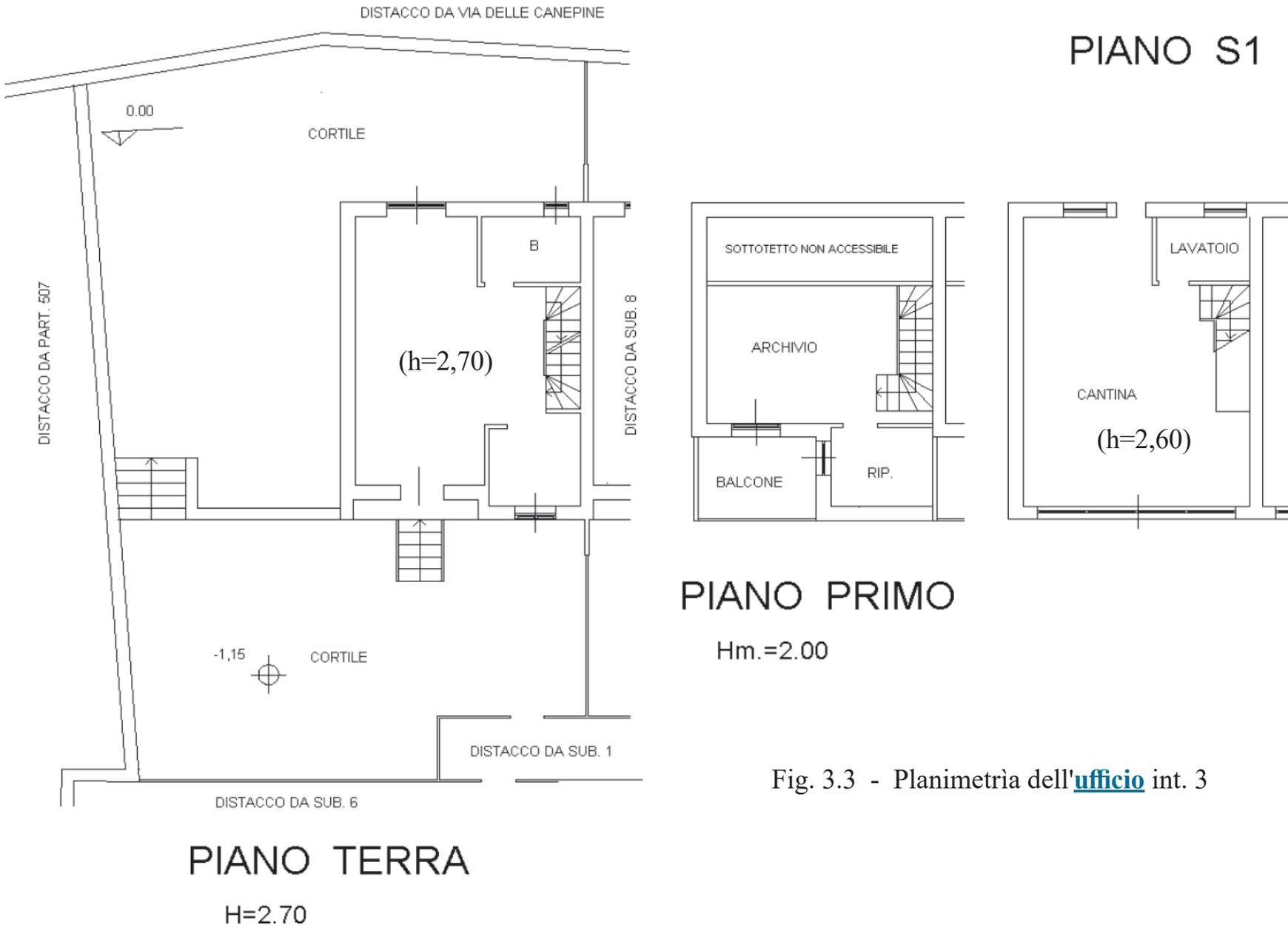


Fig. 3.3 - Planimetria dell'ufficio int. 3

3.d Lotto n. 4 : Villetta a schiera int. 5 ad uso abitazione,

La villetta **int. 5** (Foto n. 41, prospetto Nord; Foto n. 54, prospetto Sud) è inserita nel Fabbricato **B**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una scala interna - ancora al rustico; essa ha annessa una **corte esclusiva di mq. 48** , nonché il **posto-auto scoperto n. 4** (non adiacente) di **mq. 11** , (Fig. 1.2, sub. 13, Foto n. 2), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 5** ha quindi un proprio cortile esclusivo, diviso in due parti, una a Sud (Foto nn. 10 e 54) e l'altra a Nord (Foto nn. 8, 9 e 41), cui vi si accede infine dall'interno tramite due porte-finestre.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

La Fig. 3.4 mostra la planimetria della villetta **int. 5** in esame.

La villetta **int. 5** ha una superficie *commerciale* di **mq. 126,46** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 42), una camera (Foto n. 44), una cucina abitabile (Foto n. 45), un balcone (Foto n. 43) ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 46); dal soggiorno si accede alla scala interna (Foto nn. 42, 47 e 51), per poter poi comunicare con la mansarda e con il piano sottostante;
- il piano **primo mansardato** comprende una soffitta (Foto n. 48), un servizio igienico con doccia (Foto n. 50), un ampio ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta (Foto n. 49);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala cantinata (Foto n. 52) - con camino a legna a tiraggio naturale, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 53).

La villetta **int. 5** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di: zoccoli battiscopa in legno, porte interne, scala interna in travertino; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 5** si può definire: **BUONO**.

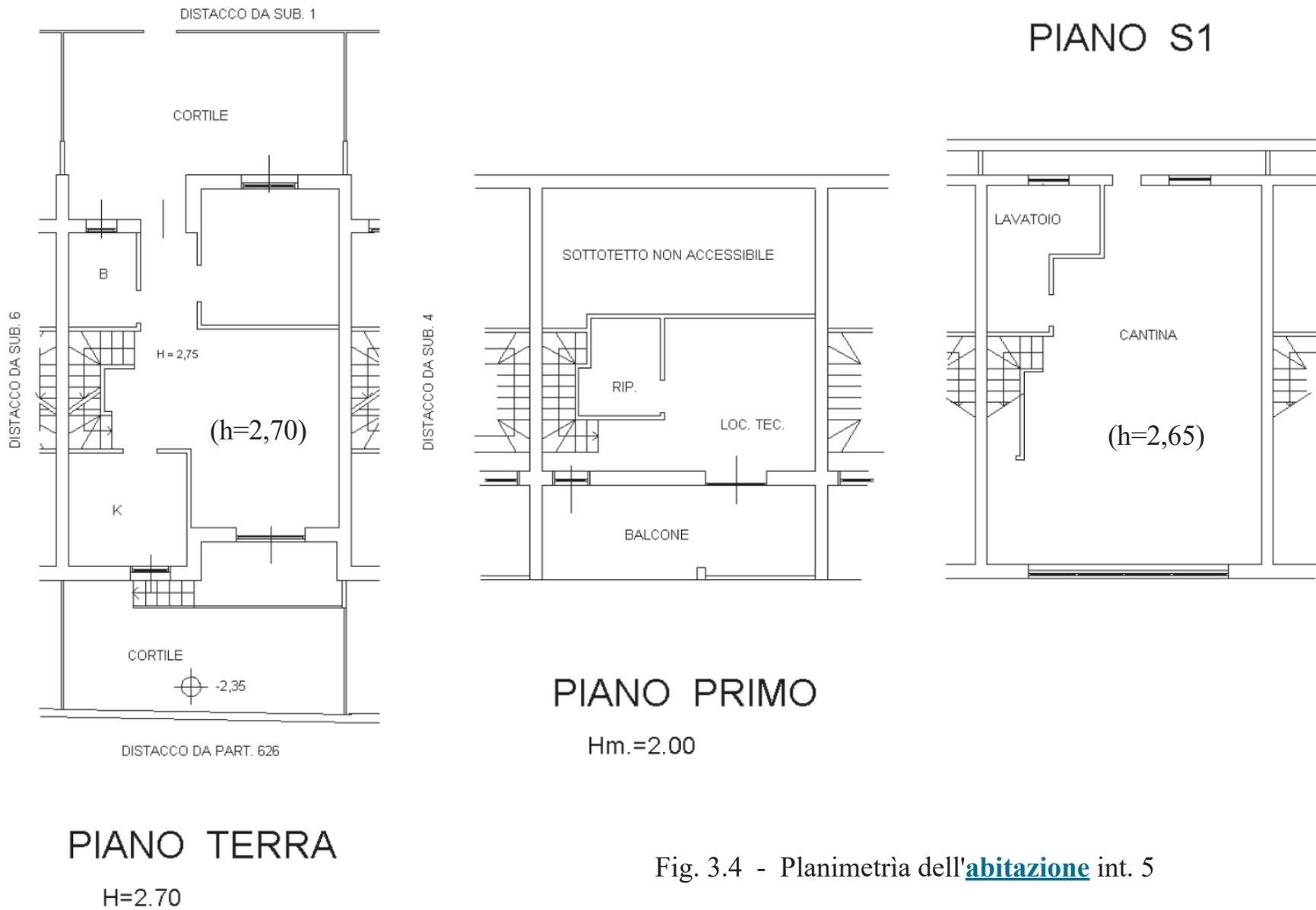


Fig. 3.4 - Planimetria dell'abitazione int. 5

3.e Lotto n. 5 : Villetta a schiera int. 6 ad uso ufficio,

La villetta **int. 6** (Foto n. 55, prospetto Nord; Foto n. 70, prospetto Sud) è inserita nel Fabbricato **B**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una scala interna - ancora al rustico; essa ha annessa una **corte esclusiva di mq. 50** , nonché il **posto-auto** scoperto n. **5** (non adiacente) di **mq. 11** , (Fig. 1.2, sub. 14, Foto n. 2), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 6** ha quindi un proprio cortile esclusivo, diviso in due parti, una a Sud (Foto nn. 10 e 70) e l'altra a Nord (Foto nn. 8, 9 e 55), cui vi si accede infine dall'interno tramite due porte-finestre.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

La Fig. 3.5 mostra la planimetria della villetta **int. 6** in esame.

La villetta **int. 6** ha una superficie *commerciale* di **mq. 120,46** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 56), una camera (Foto n. 58), uno studio (Foto n. 59), un balcone (Foto n. 57) ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 60); dal soggiorno si accede alla scala interna (Foto nn. 56, 61 e 66), per poter poi comunicare con la mansarda e con il piano sottostante;
- il piano **primo mansardato** comprende un locale archivio (Foto n. 62), un servizio igienico con doccia (Foto n. 65), un ampio ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta (Foto nn. 63 e 64);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala deposito (Foto n. 67) - con camino a legna a tiraggio naturale (Foto n. 68), ed un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 69).

La villetta **int. 6** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di: zoccoli battiscopa in legno, porte interne, scala interna in travertino; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 6** si può definire: **BUONO**.

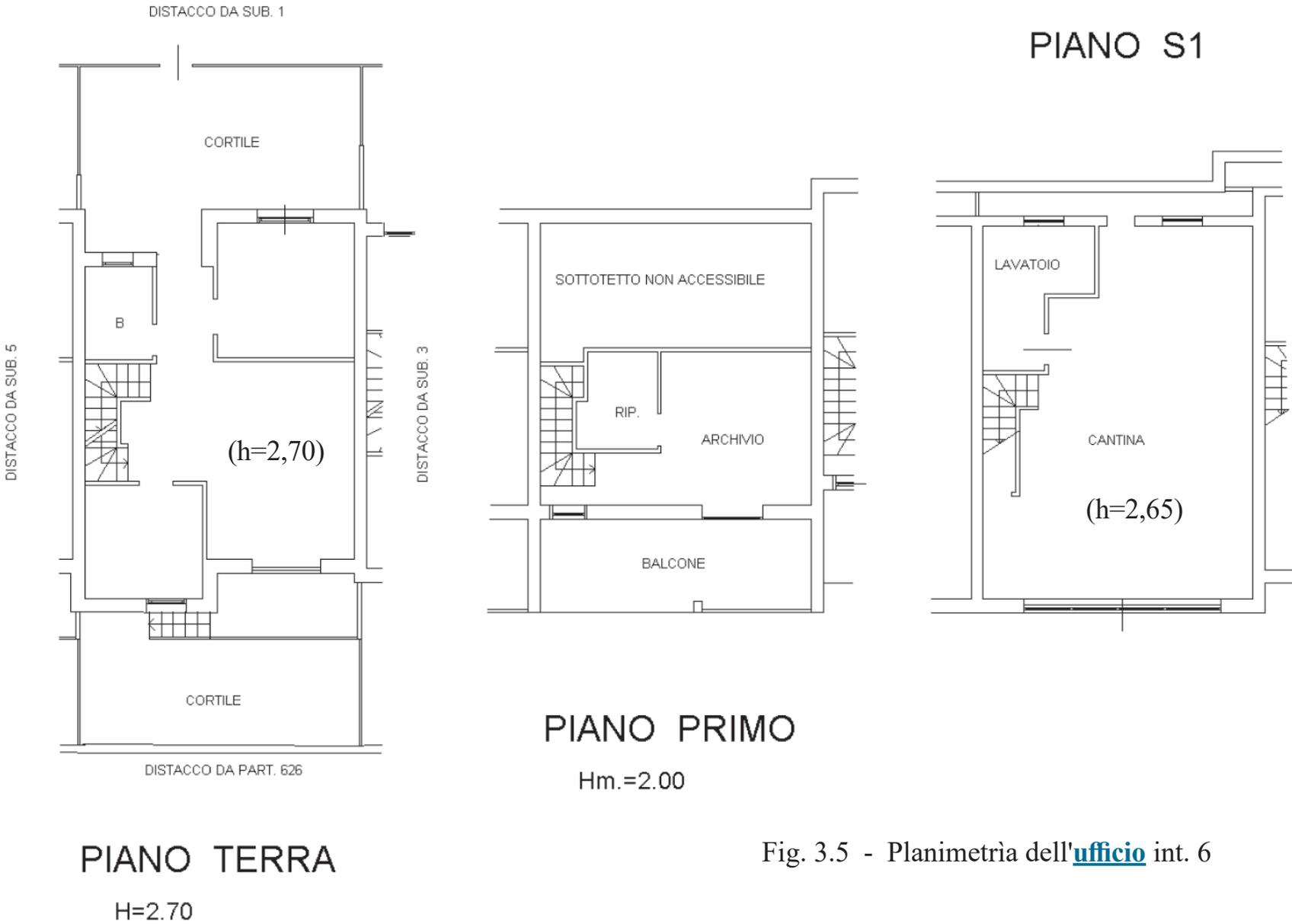


Fig. 3.5 - Planimetria dell'ufficio int. 6

3.f **Lotto n. 6 : Villetta a schiera int. 7 ad uso abitazione,**

La villetta **int. 7** (Foto n. 71, prospetto Nord; Foto n. 87, prospetto Sud) è inserita nel Fabbricato **B**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una scala interna - ancora al rustico; essa ha annessa una **corte esclusiva di mq. 47** , nonché il **posto-auto scoperto n. 6** (non adiacente) di **mq. 11** , (Fig. 1.2, sub. 15, Foto n. 2), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 7** ha quindi un proprio cortile esclusivo, diviso in due parti, una a Sud (Foto nn. 10 e 87) e l'altra a Nord (Foto nn. 8, 9 e 71), cui vi si accede infine dall'interno tramite due porte-finestre.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

La Fig. 3.6 mostra la planimetria della villetta **int. 7** in esame.

La villetta **int. 7** ha una superficie *commerciale* di **mq. 126,36** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 72), una camera (Foto n. 74), una cucina abitabile (Foto n. 75), un balcone (Foto n. 73) ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 76); dal soggiorno si accede alla scala interna (Foto nn. 72, 77 e 84), per poter poi comunicare con la mansarda e con il piano sottostante;
- il piano **primo mansardato** comprende una soffitta (Foto n. 78), un servizio igienico con doccia (Foto n. 83), un ampio ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta (Foto nn. 79, 80, 81 e 82);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala cantinata (Foto n. 85) - con camino a legna a tiraggio naturale, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 86).

La villetta **int. 7** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di: zoccoli battiscopa in legno, porte interne, scala interna in travertino; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 7** si può definire: **BUONO**.

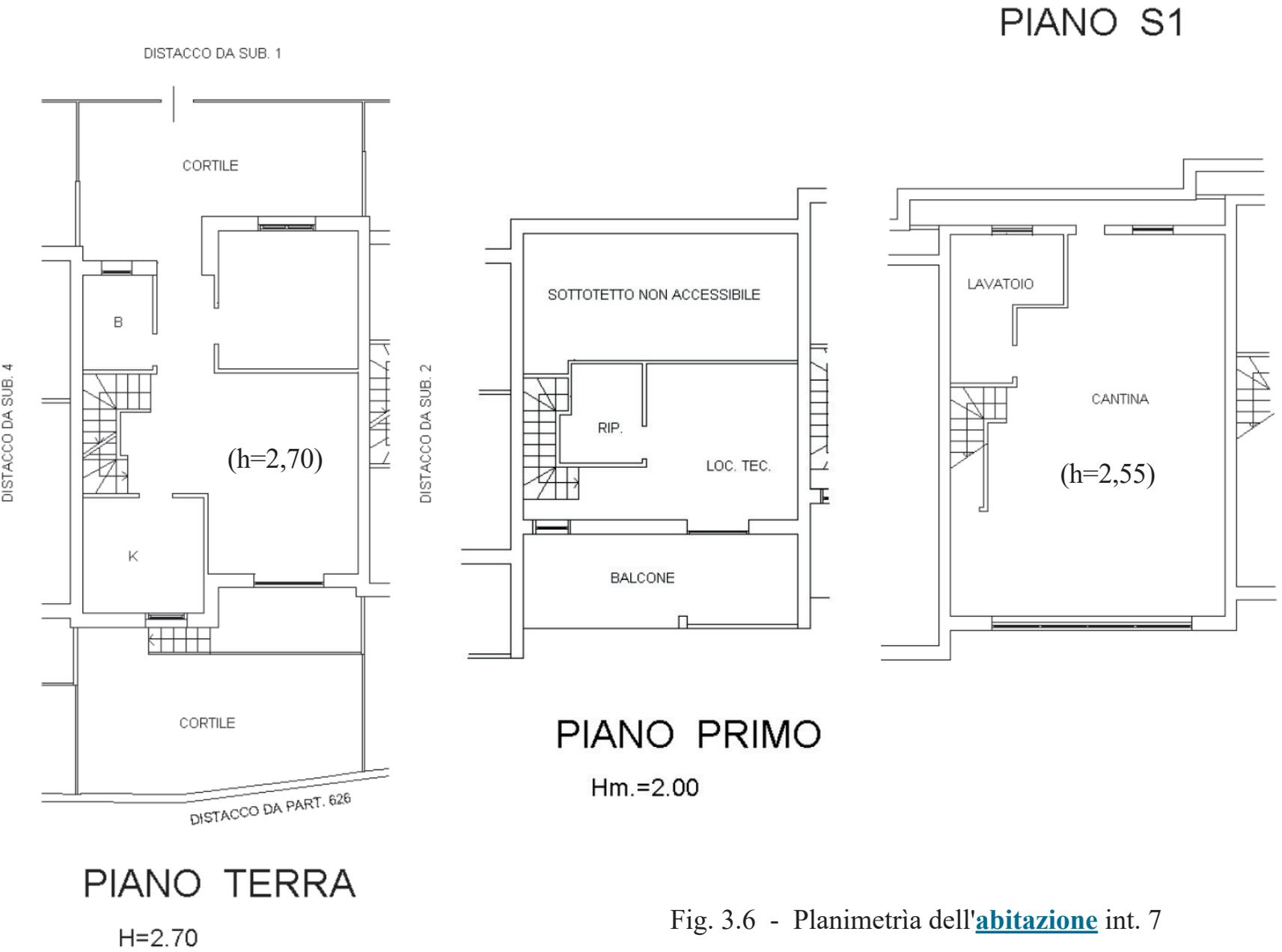


Fig. 3.6 - Planimetria dell'abitazione int. 7

3.g **Lotto n. 7 : Villetta a schiera int. 8 ad uso abitazione,**

La villetta **int. 8** (Foto nn. 1 e 88, prospetti Nord-Ovest; Foto n. 89, prospetto Nord; Foto n. 105, prospetto Sud) è inserita nel Fabbricato **B**, ed è articolata su tre livelli - collegati da una scala interna - ancora al rustico; essa ha annessa una **corte esclusiva di mq. 138** , comprensiva di un **posto-auto** scoperto di **mq. 11** (Foto n. 3), per altro non ancora realizzato.

La villetta **int. 8** ha quindi un proprio cortile esclusivo, che ne circonda tre dei suoi lati (Foto nn. 1, 3, 8, 10, 88 e 105), cui vi si accede infine tramite due porte-finestre, una a Nord e l'altra a Sud.

La configurazione attuale

La descrizione delle potenzialità della villetta in questione si evince riferendo della attuale configurazione, messa in atto dalla Società - oramai fallita - costruttrice del complesso immobiliare peritale.

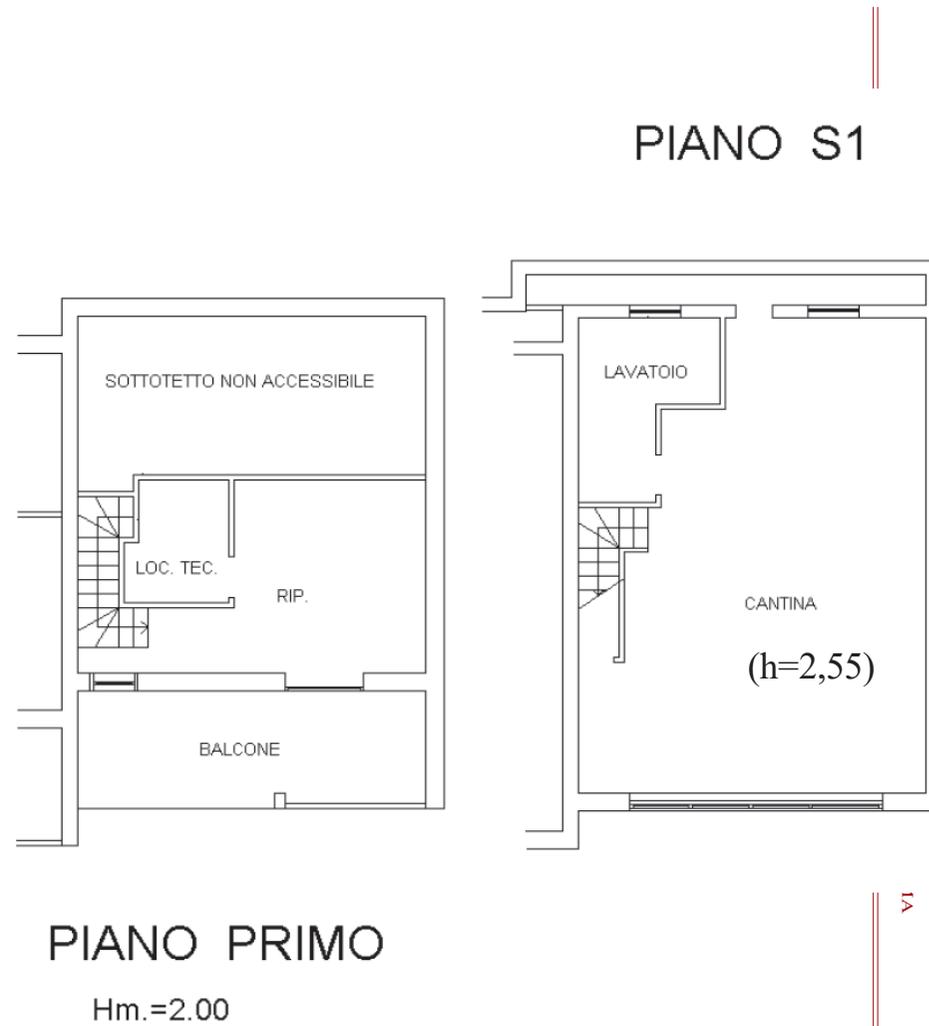
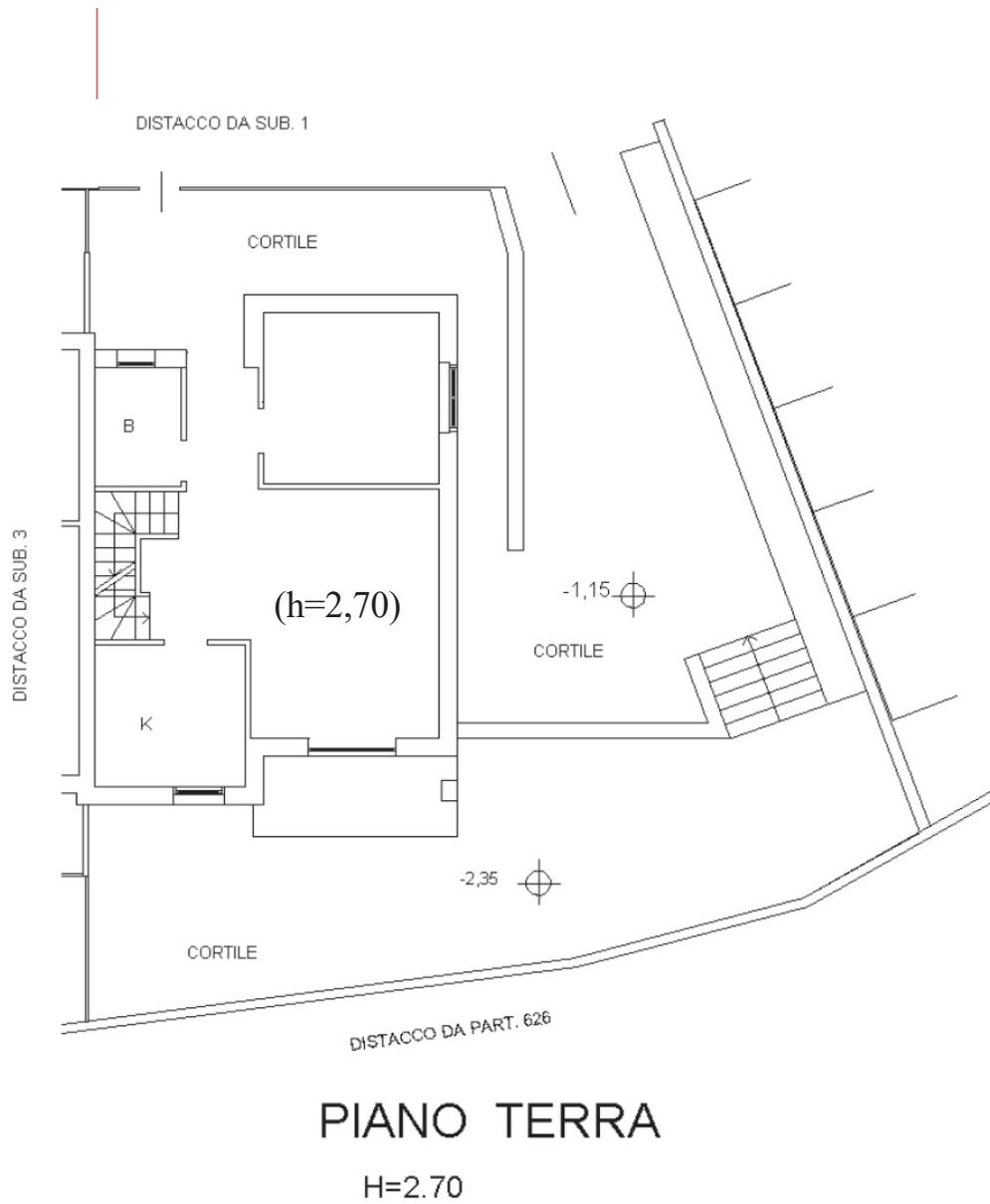
La Fig. 3.7 mostra la planimetria della villetta **int. 8** in esame.

La villetta **int. 8** ha una superficie *commerciale* di **mq. 135,46** , così composta:

- il piano **terreno** comprende il soggiorno (Foto n. 90), una camera (Foto n. 92), una cucina abitabile (Foto n. 93), un balcone (Foto n. 91) ed un servizio igienico con doccia (Foto n. 94); dal soggiorno si accede alla scala interna (Foto nn. 90, 95 e 102), per poter poi comunicare con la mansarda e con il piano sottostante;
- il piano **primo mansardato** comprende una soffitta (Foto n. 96), un servizio igienico con doccia (Foto n. 101), un ampio ripostiglio sottotetto ed un balcone con loggetta (Foto nn. 97, 98, 99 e 100);
- il piano **seminterrato** comprende una grande sala cantinata (Foto n. 103) - con camino a legna a tiraggio naturale, ed un servizio igienico con vasca idromassaggio marca Jacuzzi (Foto n. 104).

La villetta **int. 8** necessita di alcune *marginali* opere di completamento: fornitura e posa di: zoccoli battiscopa in legno, porte interne, scala interna in travertino; solo montaggio della vasca idromassaggio; completamento recinzione.

In conclusione, lo stato di conservazione della villetta **int. 8** si può definire: **BUONO**.



ING. RUGGERO RUGGIERO

1A

Fig. 3.7 - Planimetria dell'abitazione int. 8

3.j Lotto n. 8 : Posto-auto scoperto n. 3

Il *posto-auto* scoperto **n. 3** ha forma rettangolare (Fig. 1.2, sub. 13), e vi si ha accesso da Via delle Canapine, 16 (Foto n. 2, *a destra*). Alla data attuale, il *posto-auto* scoperto **n. 3** non risulta per altro ancora realizzato (Foto n. 2).

Impegnando quindi l'accesso carrabile e voltando sulla destra, una agevole area di manovra (Foto n. 1, *a destra*) consente di fruire del posto-auto oggetto di stima.

3.k Opere di protezione dall'umidità di risalita

Lo scrivente C.T. ha effettivamente riscontrato ampie porzioni di muratura controterra del fabbricato **A** (lato Sud), nella probabile assenza di protezione dell'intercapedine perimetrale, ovvero di altre e più efficienti opere di impermeabilizzazione e drenaggio a protezione delle fondazioni.

Al piano *seminterrato* del fabbricato **A** si rilevano infatti numerosi fenomeni di umidità sulle murature perimetrali interne (Foto nn. 18, 19, 20, 29, 30 e 39), dovute proprio alla presenza di porzioni della **muratura controterra dell'intercapedine perimetrale non adeguatamente protetta** e ai conseguenti fenomeni di umidità capillare di risalita; lo scrivente C.T. ha così eseguito specifiche misure di umidità sulle mura interne - anche estese al piano *seminterrato* del fabbricato **B**, **con esito positivo** circa l'**attuale imbibizione** delle tamponature (*strumento tarato utilizzato*: igrometro Protometer mod. Surveymaster).

Sulla planimetria del piano *seminterrato* del fabbricato **A** (Fig. 3.8), lo scrivente C.T. ha evidenziato in **azzurro** le principali manifestazioni di umidità, presenti comunque sull'analogo perimetro del fabbricato **B**, anche se di entità minore. L'umidità rilevata nelle parti più basse delle murature è dovuta essenzialmente ad una risalita di acqua per il fenomeno cosiddetto di "capillarità", che si manifesta in presenza d'acqua nel terreno circostante il muro, **non adeguatamente protetto**.

L'umidità ascendente dal terreno può essere alimentata:

- a) da *acqua freatica*, cioè da una marea sotterranea non prosciugabile e non contenibile; in questo caso, l'aggressione alle mura controterra ed alle fondazioni è in genere uniforme;
- b) da *acqua dispersa*, accidentale, saltuaria, ad ogni modo intercettabile con mezzi appropriati e quindi eliminabile; è dovuta a precipitazioni meteoriche non raccolte e non convogliate, oppure a perdite localizzate di fognature o acquedotti; l'aggressione alle mura controterra od a contatto con la fondazione è più localizzata. **È questo il caso di specie che ci occupa.**

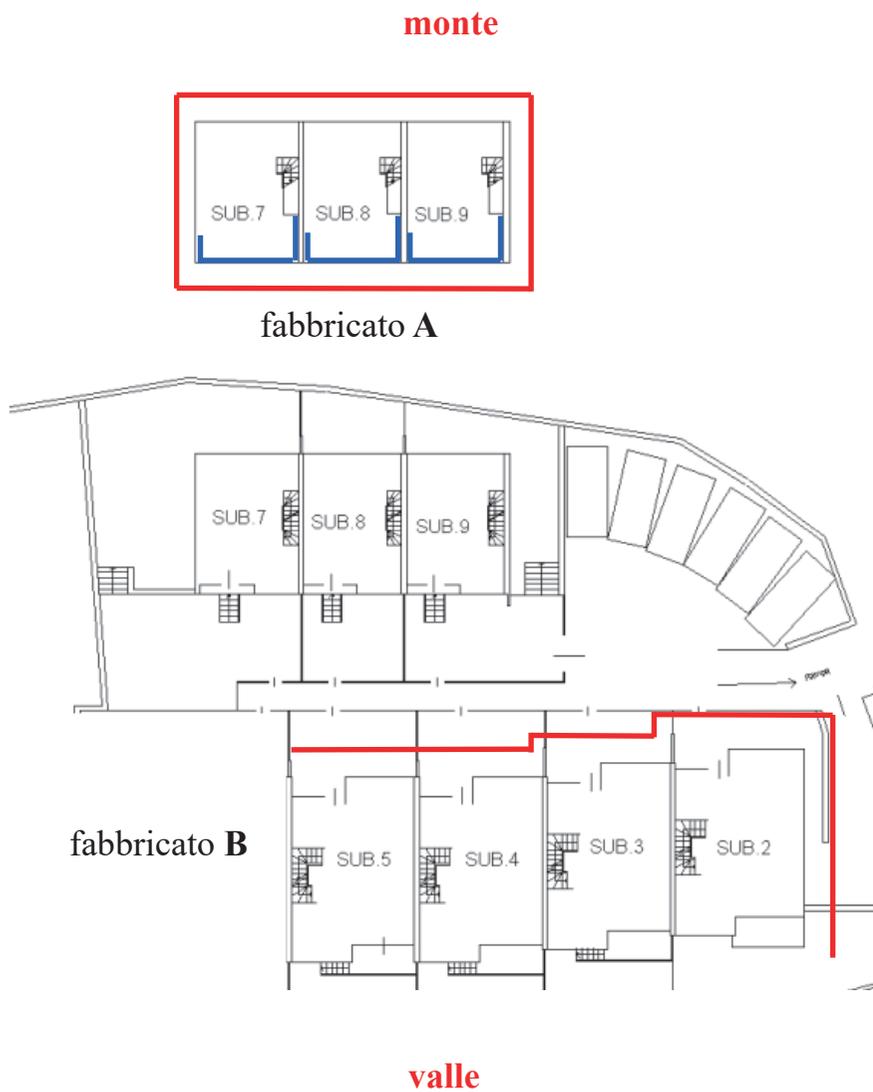
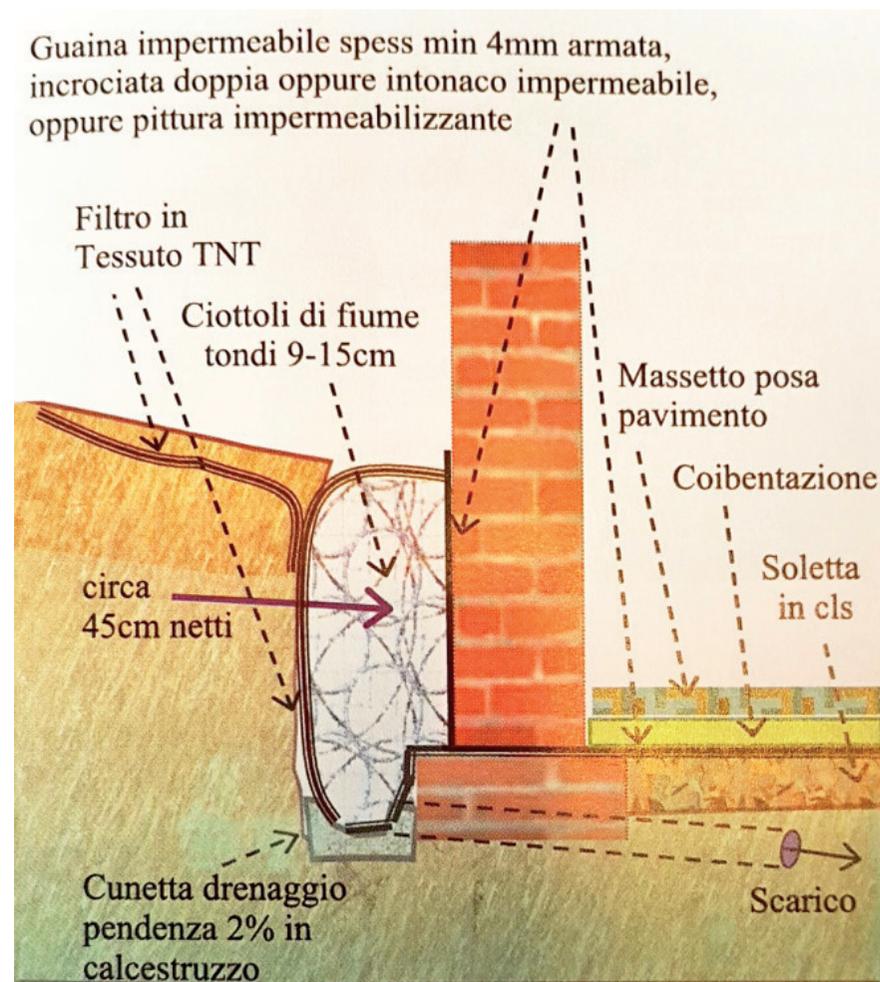


Fig. 3.8

Linee di intervento - Piano seminterrato



Fonte:

Edgardo Pinto Guerra - *Risanamento di murature umide e degradate* - Dario Flaccovio Ed. - 2014

Fig. 3.9

Gli interventi necessari per l'eliminazione del fenomeno sono diversi nei due casi.

Nel caso di specie, lo scrivente C.T. esclude quindi la presenza di falde freatiche al disotto delle fondazioni, dato che la maggior parte delle risalienze che causano l'umidità è concentrata principalmente sulla parte Sud del fabbricato **A**, la cui quota di campagna è nettamente inferiore a quella del terreno a Nord (circa cm. 115, Foto n. 1). Come si può riscontrare da lconfronto delle Foto nn. 11 e 19, il piano *seminterrato* del fabbricato **A** presenta invece la pavimentazione interna a quota inferiore di cm. 160 rispetto a quella del terreno circostante.

Premesso quanto sopra, lo scrivente C.T. ritiene che il fenomeno dell'umidità risaliente sia essenzialmente dovuto alle acque di origine **meteorica**, non opportunamente intercettate da opere di raccolta e convogliamento, invece necessarie per la loro evacuazione. Come accertato infatti, non vi è alcuna opera di protezione delle fondazioni del fabbricato **A**, per cui l'acqua meteorica filtra a ridosso ed al disotto delle fondazioni, tra l'altro poco profonde.

Il fenomeno dell'umidità a risalita per capillarità dipenda quindi dall'assenza di un'intercapedine perimetrale, aggravata dall'esposizione dei muri di fondazione controterra, forse addirittura privi di guaina.

L'intercapedine è infatti utile in corrispondenza di piani interrati - per facilitarne l'areazione, ma la sua utilità è del tutto sterile nel caso di acque meteoriche, poiché queste vengono poi rinviate al disotto di quest'opera ed il fenomeno non si elimina.

Aparere del sottoscritto C.T., l'**intervento risolutivo e necessario** (Fig. 3.9) consiste invece nell'eseguire un profondo drenaggio perimetrale in ghiaione o scapoli di pietrame tutto attorno al fabbricato **A**, nonché a parte del fabbricato **B** (Fig. 3.8, le linee **rosse** sono le tracce di intervento), per l'intercettazione dell'acqua meteorica, che - tramite una cunetta - verrà finalmente raccolta e quindi convogliata alla rete fognante esterna degli edifici.

La quota di installazione della cunetta è funzione della quota di imposta delle fondazioni e la cunetta dovrebbe essere collocata più in basso di detta quota.

Prima dell'esecuzione del drenaggio, da proteggere con un telo di Tessuto-Non-Tessuto (per prevenire l'intasamento di questo dalla terra trasportata dall'acqua), la fondazione deve essere impermeabilizzata con una guaina di protezione, costituita da un manto impermeabile in bitume e polimero elastomerico, in teli di spessore mm. 3, posato in opera prévia intonacatura della muratura e mano di *primer*, a sua volta protetto da una seconda guaina in PVC del tipo per fondazioni (corazzata a bolle), per evitare forature da parte del pietrame del vespaio, in occasione della posa in opera.

3.m Costo delle opere di ripristino della protezione dall'umidità di risalita

Lo scrivente C.T. ha quindi riscontrato alcuni vizi e/o difetti nelle opere eseguite dalla società fallita - derivanti dalla mancata prevenzione dalle infiltrazioni di umidità dal sottosuolo, e procederà ora a quantificare il costo necessario per rimuovere i suddetti vizi e/o difetti riscontrati sugli immobili *de quibus*.

Gli interventi necessari per rimuovere gli inconvenienti rilevati, sono i seguenti:

- esecuzione di **impermeabilizzazione a protezione delle fondazioni**, con drenaggio perimetrale;
- ripresa di intonaci e tinteggiature, per i danni riconducibili a **risalienza dalle fondazioni**, non adeguatamente protette.

Per valutare il costo delle opere necessarie per i suddetti interventi, si eseguirà ora un Computo Metrico Estimativo, adottando i prezzi unitari desunti dal “*Prezzario DEI per opere di recupero, manutenzione e ristrutturazione* - edizione 2016” ovvero - laddove non applicabile - valutando prestazioni in economia.

Aderendo alle migliori pratiche degli appalti, vengono qui unificate le esecuzioni degli interventi previsti per entrambi gli edifici, per altro pressoché ultimati: i fabbricati **A** e **B**.

Per quanto attiene le *necessarie* opere per il drenaggio e l'impermeabilizzazione a protezione delle fondazioni, esse in realtà derivano da una **carezza progettuale**, in quanto esse opere dovevano essere già ricomprese nel Progetto originario.

In pratica, non è invece avvenuto nulla di tutto ciò: non essendo state progettate, le opere qui allo studio, esse non sono state eseguite.

Poiché invece ora si prospetta una esecuzione limitata al solo intervento in questione, essa sarà molto più costosa rispetto allo stesso intervento, se solo fosse stato eseguito (a costi marginali) nell'ambito dell'intero appalto originario.

Come è infatti riportato nelle premesse del suddetto Prezzario DEI, ai prezzi unitari devono essere applicati opportuni aumenti che tengono conto:

- per la *mano d'opera*, dei continui e più difficili spostamenti di cantiere;
- per i *materiali*, del maggior costo delle forniture ridotte;
- per la *minore entità* dei lavori.

Per lavori di modesta entità questo maggior costo può essere stimato al **20%** dell'importo della lavorazione ordinaria.

Esecuzione di impermeabilizzazione a protezione delle fondazioni, con drenaggio perimetrale

Si faccia giusto riferimento alla Fig. 3.8, di cui a pag. 36.

- Art. A25011a

Scavo a sezione obbligata fino alla profondità di m. 2,00 , escluso il trasporto allo scarico:

a) Fabbricato A

$$m. (60,00 \times 0,70 \times 1,40) = mc. 58,80$$

b) Fabbricato B

$$m. (45,00 \times 0,70 \times 1,60) = mc. 50,40$$

c) Collegamenti alla rete fognaria (predisposizione allaccio)

$$2 \times m. (10,00 \times 0,70 \times 1,60) = mc. 22,40$$

$$Totale: \quad mc. 131,60 \times \text{€} . 4,70 /mc. = \quad \text{€} . \quad 618,52$$

- Art. A25125

Trasporto allo scarico e conferimento dei materiali di risulta.

$$mc. 131,60 \times \text{€} . 48,78 /mc. = \quad \text{€} . \quad 6.419,45$$

- Art. A25042

Spicconatura fondazioni, prima dell'intonacatura:

$$m. (60,00 \times 1,40) = \quad mq. \quad 84,00$$

$$m. (45,00 \times 1,60) = \quad mq. \quad 72,00$$

$$\underline{\hspace{10em}} \\ mq. 156,00$$

$$mq. 156,00 \times \text{€} . 15,50 /mq. = \quad \text{€} . \quad 2.418,00$$

- Art. A75014c

Intonaco grezzo di sottofondo, per il supporto alla impermeabilizzazione.

$$mq. 156,00 \times \text{€} . 21,56 /mq. = \quad \text{€} . \quad 3.363,36$$

- Art. B25060a

Impermeabilizzazione delle fondazioni con mano di *primer*, manto impermeabile in membrana di bitume polimero elastoplastomerica armata da mm. 3 , secondo manto a protezione da mm. 4 .

$$mq. 156,00 \times \text{€} . 28,11 /mq. = \quad \text{€} . \quad 4.385,16$$

- Art. A65128a

Drenaggio con scapoli di pietra o ghiaione, posti in opera solo in parte a mano.

$$m. (60,00 \times 0,65 \times 1,30) = \quad mc. 50,70$$

$$m. (45,00 \times 0,65 \times 1,50) = \quad mc. 43,88$$

$$\underline{\hspace{10em}} \\ mc. 94,58$$

$$mc. 94,58 \times \text{€} . 54,24 /mc. = \quad \text{€} . \quad 5.130,02$$

- stima sommaria

Cunetta di fondo in cls prefabbricato

m. (60,00 + 45,00) x € 40,00 /ml. = € 4.200,00

- Art. B25048 (assimilato)

Telo in tessuto non tessuto di protezione

2 x m. (60,00 x (0,65 + 1,30)) = mq. 234,00

2 x m. (45,00 x (0,65 + 1,30)) = mq. 193,50

mq. 427,50

mq. 427,50 x € 5,03 /mq. = € 2.150,33

- Art. D25023d

Tubo in PVC Ø mm. 200

m. 20,00 x € 23,48 /m. = € 469,60

- Art. D25026d

Pozzetti di collegamento e ispezione, da cm. (50x50x50), in cls vibrato

n. 4 x € 148,29 /cad. € 593,16

- Art. D25028b

Prolunghe pozzetti n. 4 x 3 x € 49,99 /cad. € 599,88

- Art. D25029

Chiusini n. 4 x € 27,08 /cad. € 108,32

Importo dei lavori € 30.455,80

L'importo *complessivo* del costo dei lavori è quindi pari a:

(1 + 20%) x € 30.455,80 = € 36.547,00

Riprese degli intonaci interni e ritinteggiatura dei locali affetti da infiltrazioni.

Per le riprese degli intonaci ammalorati (scarificazione, applicazione di nuovo intonaco) e la ritinteggiatura dei locali affetti da infiltrazione, si valutano complessivamente le seguenti prestazioni in economia:

Operaio specializzato ore 80 x € 37,01 /ora € 2.960,80

Operaio comune ore 80 x € 31,00 /ora € 2.480,00

Materiale e trasporti stima sommaria € 300,00

Importo del danno € 5.740,80

Conclusioni.

Si riepiloga qui di séguito il costo delle opere di ripristino della protezione dall'umidità di risalita, relativo a vizi e difetti riconducibili a **carezza progettuale**:

Costo per opere di protezione fondazioni	€. 36.547,00
<u>Eliminazione dei danni interni agli immobili</u>	<u>€. 5.740,80</u>
Importo complessivo dei costi di ripristino	€. 42.287,80

I suddetti costi di ripristino si possono così ripartire tra i due edifici, proporzionalmente alle tracce **rosse** di intervento (Fig. 3.8, di cui a pag. 36):

- Fabbricato A (m. 60 - n. 3 villette)	€. 24.164,46
- Fabbricato B (m. 45 - n. 4 villette)	€. 18.123,34

3.n Opere di completamento

Gli immobili peritali necessitano di alcune *marginali opere di completamento*, il cui costo viene qui appresso analiticamente illustrato:

- per quanto riguarda la fornitura e posa in opera di:
 - **zoccolini** battiscopa in legno: dal Prezzario DEI 2014 - *Ristrutturazioni* si ricava un costo unitario pari a **Euro 17,00 /m** ;
 - **porte interne** in legno: dal Prezzario DEI 2014 - *Ristrutturazioni* si ricava un costo unitario pari a **Euro 450,00** ;
 - **scala interna** in travertino: dal Prezzario DEI 2014 - *Ristrutturazioni* si ricava un costo unitario pari a **Euro 90,00 /mq** ;
- per il solo montaggio della **vasca idromassaggio** Jacuzzi: si è ipotizzato un costo unitario pari a **Euro 250,00** ;
- per il completamento della **recinzione**: si è ipotizzato un costo a *forfait* pari a **Euro 500,00** per le villette di estremità (il giardino è più grande), e di **Euro 300,00** per le villette intermedie.
- per quanto attiene i **posti-auto scoperti**, il costo unitario di costruzione è stato qui stimato nella misura di **Euro 185,00 /mq** , come ben risulta dalla specifica indagine di mercato condotta sulla piazza di Sambuci (All. F2, estratto dal Prezzario DEI 2014 - *Tipologie Edilizie*).

La Fig. 3.11, di cui alla pagina seguente, mostra - nel dettaglio e per ciascun Lotto - quali siano i **lavori di completamento** da eseguire, il cui onere *complessivo* è stato finalmente stimato dallo scrivente C.T. nella misura di **Euro 40.135,00** .

Lotto	Destinazione d'uso	B45184b		C25028b		B45198a			Oneri di completamento	
		€ 17,00 /ml		€ 450,00 /cad		€ 90,00 /mq	€ 250,00 /cad	€ 185,00 /mq		
		zoccolini battiscopa in legno	porte interne		scala interna, rivestimento in travertino	vasca idromassaggio	recinzione	posto-auto scoperto		
fornitura e posa in opera					solo montaggio	completamento	costruzione			
		ml	costo	cad.	costo	costo	costo unitario	costo a forfait	costo unitario	
1	Ufficio int. 1 , con posto-auto scoperto	55,00	€ 935,00	-	-	-	€ 250,00	€ 500,00	€ 2 035,00	€ 3 720,00
2	Abitazione int. 2 e posto-auto scoperto n. 2	55,00	€ 935,00	-	-	-	€ 250,00	€ 300,00	€ 2 035,00	€ 3 520,00
3	Ufficio int. 3 e posto-auto scoperto n. 1	55,00	€ 935,00	-	-	-	€ 250,00	€ 500,00	€ 2 035,00	€ 3 720,00
4	Abitazione int. 5 e posto-auto scoperto n. 4	80,00	€ 1 360,00	2	€ 900,00	€ 1 890,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 2 035,00	€ 6 735,00
5	Ufficio int. 6 e posto-auto scoperto n. 5	80,00	€ 1 360,00	2	€ 900,00	€ 1 890,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 2 035,00	€ 6 735,00
6	Abitazione int. 7 e posto-auto scoperto n. 6	80,00	€ 1 360,00	2	€ 900,00	€ 1 890,00	€ 250,00	€ 300,00	€ 2 035,00	€ 6 735,00
7	Abitazione int. 8 , con posto-auto scoperto	80,00	€ 1 360,00	2	€ 900,00	€ 1 890,00	€ 250,00	€ 500,00	€ 2 035,00	€ 6 935,00
8	Posto-auto scoperto n. 3	-	-	-	-	-	-	-	€ 2 035,00	€ 2 035,00
Costi completamento:									€ 40 135,00	

Fig. 3.11 - Oneri di completamento

4. CONSISTENZE DEI BENI IMMOBILI

Giova ora riportare alcune definizioni tecniche, tratte dal vigente Glossario dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), pubblicato dall'Agenzia delle Entrate.

Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.

Superficie *commerciale* ovvero *Convenzionale Vendibile* (SCV)

Nel caso di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (terziario, commerciale, direzionale, industriale, turistico), detta Superficie SCV é rappresentata dalla somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Le consistenze riportate nelle successive Tabelle 4.1 e 4.2 sono dedotte dalle planimetrie catastali e corrette, dove necessario, in séguito ai sopralluoghi.

Data la presenza di superfici disomogenee tra loro e volendosi riferire ad un solo valore di consistenza dell'immobile, il C.T. ha deciso di adottare dei coefficienti di equivalenza superficiale, altrimenti detti di ragguaglio; tali coefficienti tengono già in conto la differenza in valore di mercato delle varie superfici e sono il risultato di elaborazioni elettroniche di modelli econometrici.

In tal senso soccorre la Norma UNI 10750, ben recepita dall'attuale orientamento catastale diffuso dall'Agenzia delle Entrate, che ha portato alla definizione di Superficie commerciale ovvero Convenzionale Vendibile (SCV), già esposta alla pagina precedente.

Come già detto, lo scrivente C.T. ha sentito l'esigenza di rifarsi a dati più omogenei che riflettano maggiormente la realtà del mercato immobiliare ed ha quindi prodotto le seguenti Tabelle 4.1 e 4.2, di cui alle pagine seguenti.

Il *posto-auto* scoperto **n. 3** consiste infine di mq. **11** .

DESCRIZIONE		catastale - SCV		catastale - SCV		catastale - SCV	
		(mq)		(mq)		(mq)	
	<i>ragguaglio</i>	Ufficio int. 1		Ufficio int. 3		Ufficio int. 6	
piano interrato							
Cantina (h = m. 2,50)	50%	36,37	18,19	36,37	18,19	57,71	28,86
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	25%	4,74	1,19	4,74	1,19	9,50	2,38
piano terreno							
Locali <i>principali</i> (h = m. 2,70)	100%	39,38	39,38	39,38	39,38	59,91	59,91
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	50%	5,20	2,60	5,20	2,60	5,11	2,56
Balcone al livello	30%	-	-	-	-	5,84	1,75
Giardino (fino al sédime)	10%	44,57	4,46	44,57	4,46	50,00	5,00
Giardino (oltre il sédime)	2%	35,43	0,71	102,43	2,05	-	-
Posto-auto scoperto	30%	11,00	3,30	11,00	3,30	11,00	3,30
piano primo							
Archivio (hmed = m. 2,00)	50%	17,55	8,77	17,55	8,77	21,19	10,60
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici	25%	6,67	1,67	6,67	1,67	5,11	1,28
Balcone al livello	30%	5,75	1,73	5,75	1,73	16,07	4,82
Totale SCV:		int. 1	82,00	int. 3	83,34	int. 6	120,46

Tab. 4.1 - Consistenze degli uffici

DESCRIZIONE		catastale - SCV		catastale - SCV		catastale - SCV		catastale - SCV	
		(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)	(mq)
piano interrato	<i>ragguaglio</i>	Abitazione int. 2	Abitazione int. 5	Abitazione int. 7	Abitazione int. 8				
Cantina (h = m. 2,50)	50%	36,37	18,19	57,71	28,86	57,71	28,86	57,71	28,86
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici		4,74	2,37	9,50	4,75	9,50	4,75	9,50	4,75
piano terreno									
Locali <i>principali</i> (h = m. 2,70)	100%	33,61	33,61	48,95	48,95	48,95	48,95	48,95	48,95
Accessori <i>diretti</i> : la cucina e i servizi igienici		10,96	10,96	16,07	16,07	16,07	16,07	16,07	16,07
Balcone al livello	30%	-	-	5,84	1,75	5,84	1,75	5,84	1,75
Giardino (fino al sédime)	10%	44,57	4,46	48,00	4,80	47,00	4,70	65,02	6,50
Giardino (oltre il sédime)	2%	0,43	0,01	-	-	-	-	72,98	1,46
Posto-auto scoperto	30%	11,00	3,30	11,00	3,30	11,00	3,30	11,00	3,30
piano primo									
Soffitta (h _{med} = m. 2,00)	50%	17,55	8,77	21,19	10,60	21,19	10,60	21,19	10,60
Accessori <i>diretti</i> : i servizi igienici		6,67	3,34	5,11	2,56	5,11	2,56	5,11	2,56
Balcone al livello	30%	5,75	1,73	16,07	4,82	16,07	4,82	16,07	4,82
Totale SCV:		int. 2	86,74	int. 5	126,46	int. 7	126,36	int. 8	129,62

Tab. 4.2 - Consistenze delle abitazioni

5. CRITERI DI STIMA ADOTTATI

Per i beni immobili oggetto di stima, occorre ora illustrare gli aspetti economici che sono stati considerati.

Per le *villette a schiera* e i *posti-auto* si sono adottati i seguenti criteri di stima:

* AL VALORE DI MERCATO

Una mirata ricerca di mercato ha permesso il raffronto con altri beni di caratteristiche analoghe compravenduti di recente e di cui lo scrivente ha raccolto i prezzi di vendita, questi determinati in condizione di libero mercato.

La raccolta dei dati per la ricerca di mercato ha visto coinvolti i locali mediatori immobiliari, gli abitanti del luogo, i proprietari di analoghe unità immobiliari; questi dati sono stati elaborati elettronicamente ed una media significativa è riportata al Capitolo 6, ciò al fine di ottenere una migliore approssimazione ().*

D'altro canto, per i *giardini esclusivi* è stato adottato un differente criterio di stima:

* AL VALORE COMPLEMENTARE

Mentre la ricerca di mercato sopra menzionata ha certo riguardato anche questa pertinenza, essa viene ritenuta parte integrante dell'unità immobiliare principale ed importante garante della sua funzionalità.

Il mercato immobiliare compone la domanda del bene in questione tramite utenti appartenenti ad una classe *media*: ciò definisce una marcata appetibilità commerciale.

Per definire il procedimento di calcolo del valore di stima, si è scelto il metodo diretto di stima SINTETICA-COMPARATIVA, utilizzando valori parametrici (*mq.*) riferiti a beni assimilabili con l'oggetto di stima, in quanto una serie di requisiti rendono i primi omogenei al secondo.

(*) Lo scrivente CTU cita le **fonti** utilizzate per i dati di valore immobiliare, riscontrabili nei seguenti Allegati:

All. F1 - Agenzia delle Entrate, "Osservatorio Mercato Immobiliare", ottobre 2017

6. STIMA DELLE VILLETTE A SCHIERA E DEL POSTO-AUTO

*L'attenta indagine di mercato e le informazioni da questa scaturite ed opportunamente elaborate hanno condotto alla formulazione di un **valore medio per superficie unitaria**; esso valore è rappresentativo dell'accordo monetario che troverebbe un potenziale acquirente con il venditore e ciò in condizioni di libero mercato, qualora il primo utilizzasse il bene immobile secondo l'appropriata destinazione.*

Valutando ciascuna unità immobiliare, si sono considerati anche i plus-valori concernenti le pertinenze di ogni singola superficie (c'è disomogeneità: vani principali, servizi igienici, balconi, etc).

*La stima condotta è a superficie **commerciale**, nel ben noto senso di **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**; il valore di mercato del metro quadrato per beni immobili ceteris paribus con quelli in oggetto è più avanti indicato.*

6.a Stima delle villette a schiera

La quotazione inerente le **villette a schiera già ripristinate e ultimate** (media delle quotazioni stabilite dagli operatori in sede di compravendita per U.I. in condizioni *NORMALI d'uso*) deriva dal monitoraggio del mercato immobiliare effettuato dallo scrivente C.T. ed è pari a (Tab. 6.1 e All. F1, valore **massimo**):

- **Euro 900,00 /mq** , per le villette destinate ad *abitazione*;
- **Euro 1.050,00 /mq** , per le villette uso *ufficio*.

trattandosi di edifici situati in *zona centrale*; detta quotazione va quindi particolarizzata per poter tener conto dell'effettiva **vetustà** dell'immobile peritale, della sua **qualità** tipologica, del suo **stato attuale** di conservazione (nuove costruzioni, considerate **già ripristinate e ultimate**), nonché della sua collocazione nel contesto urbanistico.

OMI, Agenzia delle Entrate - Stato Conservativo: **NORMALE**

	VALORI UNITARI	
	2° semestre 2017	
Villetta a schiera, destinata ad Abitazione	€ 700,00	€ 900,00 (al mq) compravendita
Villetta a schiera, destinata a Ufficio	€ 850,00	€ 1 050,00 (al mq) compravendita
Posto-auto scoperto	€ 225,00	€ 300,00 (al mq) compravendita

Tab. 6.1 - Quotazioni 2° semestre 2017

fonte:

All. F1 - Agenzia delle Entrate, "Osservatorio Mercato Immobiliare", ottobre 2017

Per determinare ora il *valore di mercato attuale* delle *villette a schiera* qui in studio, nell'ipotesi che esse siano **già ripristinate e ultimate**, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4, 5 e 6; si perviene pertanto ai valori riportati nella colonna "**prodotto edilizio**" della Tabella 6.2, di cui alla pagina seguente.

Giova qui ribadire che - nel corso della presente relazione - sono emersi dei *fattori di abbattimento* del *valore più probabile di mercato* appena sopra determinato; più precisamente, si tratta del:

- costo del **pristino dei vizi da infiltrazioni**, il cui onere complessivo è stato già stimato dallo scrivente C.T. nella misura di **Euro 42.287,82** ;
- costo dei **lavori di completamento**, il cui onere *complessivo* è stato già stimato dallo scrivente C.T. nella misura di **Euro 40.135,00** .

I *fattori di abbattimento* complessivi così ottenuti saranno poi **da scontare dal suddetto valore più probabile di mercato**, per rendere così esente il terzo acquirente sia dai costi di **pristino dei vizi da infiltrazioni**, che dai costi di **ultimazione** dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T. conclude allora determinando per ciascun Lotto il valore valido come **base per l'incanto** , come si desume finalmente dall'**ultima colonna** della Tabella 6.2, di cui alla pagina seguente.

Per ciascun Lotto, questi ultimi valori costituiscono finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare alle *villette a schiera* peritali, ancora **da ripristinare e ultimare**, cioè nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presentano, anche considerato l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, le villette a schiera risultano libere da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

Lotto	Destinazione d'uso	mq	<i>massimo</i>	Valore di Mercato	Costi	Oneri	Valore
			<i>Euro/mq</i>	del prodotto edilizio	di pristino	di completamento	di Mercato
1	Ufficio int. 1 , con posto-auto scoperto	82,00	€ 1 050,00	€ 86 100,00	€ 8 054,82	€ 3 720,00	€ 74 325,18
2	Abitazione int. 2 e posto-auto scoperto n. 2	86,74	€ 900,00	€ 78 066,00	€ 8 054,82	€ 3 520,00	€ 66 491,18
3	Ufficio int. 3 e posto-auto scoperto n. 1	83,34	€ 1 050,00	€ 87 507,00	€ 8 054,82	€ 3 720,00	€ 75 732,18
4	Abitazione int. 5 e posto-auto scoperto n. 4	126,46	€ 900,00	€ 113 814,00	€ 4 530,84	€ 6 735,00	€ 102 548,16
5	Ufficio int. 6 e posto-auto scoperto n. 5	120,46	€ 1 050,00	€ 126 483,00	€ 4 530,84	€ 6 735,00	€ 115 217,16
6	Abitazione int. 7 e posto-auto scoperto n. 6	126,36	€ 900,00	€ 113 724,00	€ 4 530,84	€ 6 735,00	€ 102 458,16
7	Abitazione int. 8 , con posto-auto scoperto	129,62	€ 900,00	€ 116 658,00	€ 4 530,84	€ 6 935,00	€ 105 192,16
8	Posto-auto scoperto n. 3	11,00	€ 300,00	€ 3 300,00	-	€ 2 035,00	€ 1 265,00
Stima complessiva				€ 725 652,00	€ 42 287,82	€ 40 135,00	€ 643 229,18

Fig. 6.2 - **Stima al Valore di Mercato**,
con evidenza per ciascun Lotto delle detrazioni per
Costi di pristino e Oneri di completamento

6.b Stima del posto-auto scoperto n. 3

Il valore unitario di un *posto-auto* è generalmente proporzionale al valore dell'abitazione (o ufficio) cui è associato, ma dipende anche dalla "*tensione di parcheggio*" della zona, nel caso di specie valutata **0,33** ; confrontando quanto già riportato nel par. 6.a, dalla ricerca di mercato effettuata si evince allora un valore unitario del *posto-auto scoperto* pari ad **Euro 300,00 /mq** .

Per determinare ora il *valore di mercato attuale* del *posto-auto scoperto n. 3* qui in studio, e nell'ipotesi che sia **già ultimato**, il riscontro va quindi fatto con le considerazioni espresse nei Capitoli 2, 3, 4, 5 e 6; si perviene pertanto al valore riportato nella colonna "**prodotto edilizio**" della Tabella 6.2, di cui alla pagina precedente, così determinato:

$$\text{Euro } 300,00 /\text{mq} \cdot \text{mq. } 11 = \text{Euro } \mathbf{3.300,00} .$$

Giova qui ribadire che - nel corso della presente relazione - sono emersi dei *fattori di abbattimento* del *valore più probabile di mercato* appena sopra determinato; si tratta dei **lavori di completamento** del *posto-auto scoperto n. 3*, il cui costo unitario è stato qui stimato dallo scrivente C.T. nella misura di **Euro 185,00 /mq** , come ben risulta dalla specifica indagine di mercato condotta sulla piazza di Sambuci (All. F2, estratto dal Prezzario DEI 2014 - *Tipologie Edilizie*).

Il *fattore di abbattimento* complessivo così ottenuto sarà poi **da scontare dal suddetto valore più probabile di mercato**, per rendere così esente il terzo acquirente dai costi di ultimazione dell'immobile.

Per tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto C.T. conclude allora determinando il seguente valore, valido come **base per l'incanto** per il Lotto n. 8 (come si desume dall'**ultima colonna** della Tabella 6.2, di cui alla pagina precedente), pari a:

$$\text{Euro } 3.300,00 - (\text{Euro } 185,00 /\text{mq} \cdot \text{mq. } 11) =$$

$$\text{Euro } \mathbf{1.265,00} .$$

Quest'ultimo valore costituisce finalmente il **più probabile valore corrente di stima** da assegnare al *posto-auto scoperto n. 3* peritale, ancora **da ultimare**, cioè nello *stato di fatto e di diritto* in cui ora si presenta, anche considerato quindi l'attuale *stato di disponibilità* (alla data, il *posto-auto scoperto n. 3* risulta libero da contratti d'affitto validamente opponibili al terzo acquirente).

6.c Stima complessiva

Posto che è comunque astrattamente possibile l'incanto dei singoli Lotti peritali, ciò nondimeno occorre considerare che **è necessario eseguire i lavori di pristino dei vizi da infiltrazioni**, nonché quelli (marginali) **di completamento**.

Attesa la complessità del futuro cantiere - a causa delle interdipendenze di alcuni lavori tra i vari Lotti, ben difficilmente un soggetto che acquisisca un singolo Lotto potrà eseguire efficacemente i lavori come sopra delineati.

In effetti, i **lavori di pristino dei vizi da infiltrazioni**, nonché quelli (marginali) **di completamento**, potranno essere entrambi condotti in modo economicamente più efficiente solo se il soggetto aggiudicatario sarà **unico**.

Al fine quindi di rendere più flessibile l'esperimento dell'incanto, lo scrivente C.T. formula inalmente il valore di base d'asta per l'intero compendio peritale:

Lotto UNICO : n. 7 villette a schiera ed un posto-auto, in Sambuci

Euro 643.229,18

(Euro seicentoquarantatremiladuecentoventinove/18).

Giova qui ribadire che si è già tenuto conto dei *fattori di abbattimento* emersi nel corso della presente relazione, il cui sconto però **è già compreso nei suddetti valori più probabili di mercato**; si tratta del **pristino dei vizi da infiltrazioni**, nonché dei **lavori di completamento**, il cui costo è stato qui stimato dallo scrivente C.T. nella misura rispettivamente di **Euro 42.287,82** e di **Euro 40.135,00**, per rendere così esente il terzo acquirente sia dai costi di **pristino dei vizi**, che da quelli di **ultimazione** degli immobili *de quibus*.

7. CONCLUSIONI

A séguito dell'analisi tecnico-economica effettuata nella presente perizia, lo scrivente C.T. ha determinato il *valore più probabile di mercato*, valido come **base per l'incanto** dei n. 8 Lotti peritali, nello stato di *fatto* e di *diritto* in cui ora si trovano.

Lotto n. 1 : una villetta a schiera ad uso ufficio, in Sambuci

Euro 74.325,18

(Euro settantaquattromilatrecentoventicinque/18);

Lotto n. 2 : una villetta a schiera ad uso abitazione, in Sambuci

Euro 66.491,18

(Euro sessantaseimilaquattrocentonovantuno/18);

Lotto n. 3 : una villetta a schiera ad uso ufficio, in Sambuci

Euro 75.732,18

(Euro settantacinquemilasettecentotrentadue/18);

Lotto n. 4 : una villetta a schiera ad uso abitazione, in Sambuci

Euro 102.548,16

(Euro centoduemilacinquecentoquarantotto/16);

Lotto n. 5 : una villetta a schiera ad uso ufficio, in Sambuci

Euro 115.217,16

(Euro centoquindicimiladuecentodiciassette/16);

Lotto n. 6 : una villetta a schiera ad uso abitazione, in Sambuci

Euro 102.458,16

(Euro centoduemilaquattrocentocinquantotto/16);

Lotto n. 7 : una villetta a schiera ad uso abitazione, in Sambuci

Euro 105.192,16

(Euro centocinquemilacentonovantadue/16);

Lotto n. 8 : un posto-auto, in Sambuci

Euro 1.265,00

(Euro milleduecentosessantacinque/00).

Occorre però considerare che **è necessario eseguire i lavori di pristino dei vizi da infiltrazioni**, nonché quelli (marginali) **di completamento**, che potranno essere entrambi condotti in modo economicamente più efficiente solo se il soggetto aggiudicatario sia **unico**.

Al fine quindi di rendere più flessibile l'esperimento dell'incanto, lo scrivente C.T. formula altresì il valore di base d'asta per l'intero compendio peritale:

Lotto UNICO : n. 7 villette a schiera ed un posto-auto, in Sambuci

Euro 643.229,18

(Euro seicentoquarantatremiladuecentoventinove/18).

La **validità delle suddette stime al valore attuale** è novanta (90) giorni a decorrere dalla data di deposito.

Giova qui ribadire che si è già tenuto conto dei *fattori di abbattimento* emersi nel corso della presente relazione, il cui sconto però **è stato già compreso nei suddetti valori più probabili di mercato**; si tratta del **pristino dei vizi da infiltrazioni**, nonché dei **lavori di completamento**, il cui costo è stato qui stimato dallo scrivente C.T. nella misura rispettivamente di **Euro 42.287,82** e di **Euro 40.135,00**.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a *parziale* evasione del ricevuto incarico; rimanendo disponibile ad eventuali chiarimenti, si firma.

Con osservanza.

Roma, 18 luglio 2018

Firmato digitalmente da

**RUGGERO
RUGGIERO**

CN = RUGGERO RUGGIERO
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Roma 80201950583
C = IT



**Il Consulente Tecnico
della Procedura**

8. ALLEGATI

- A - Certificazione Catastale
- B - Trascrizioni
- C - Iscrizioni ipotecarie
- D - Documentazione urbanistica
- E - Rilievi fotografici
- F - Ricerca di Mercato

n. 105
**Rilievi Fotografici
dei beni immobili,
eseguiti dal
Consulente Tecnico
della Procedura**

Firmato digitalmente da

**RUGGERO
RUGGIERO**

CN = RUGGIERO RUGGIERO
O = Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Roma 80201950583
C = IT

**Il Consulente Tecnico
della Procedura**

Ing. Ruggero RUGGIERO





2



3







6



7







Lotto n. 1

Fabbricato A

Villino int. 1

ufficio







13



14



15



16

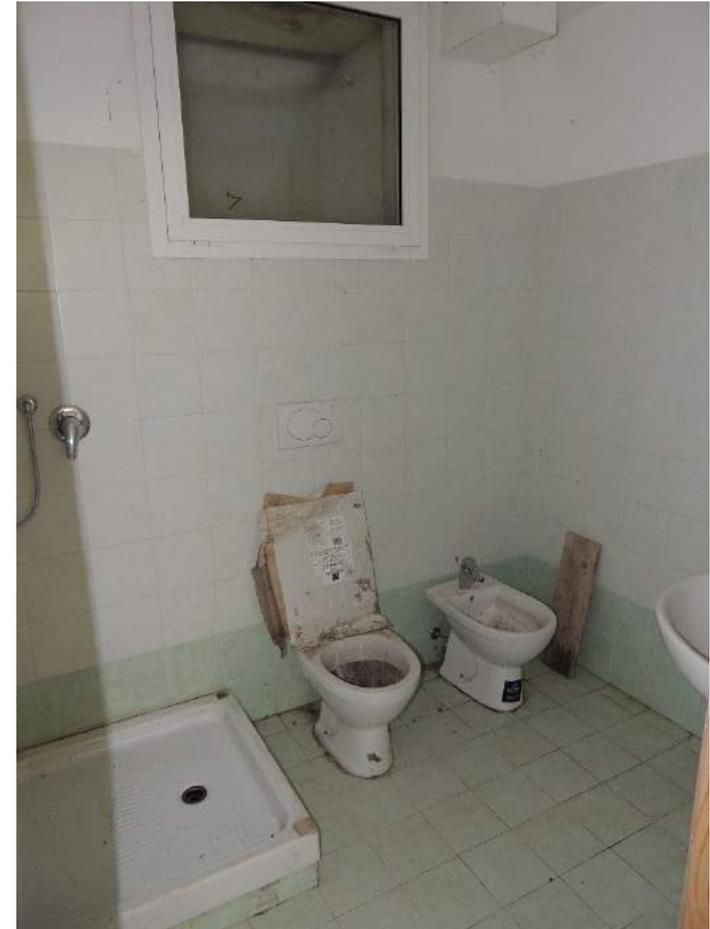








20



21

Lotto n. 2

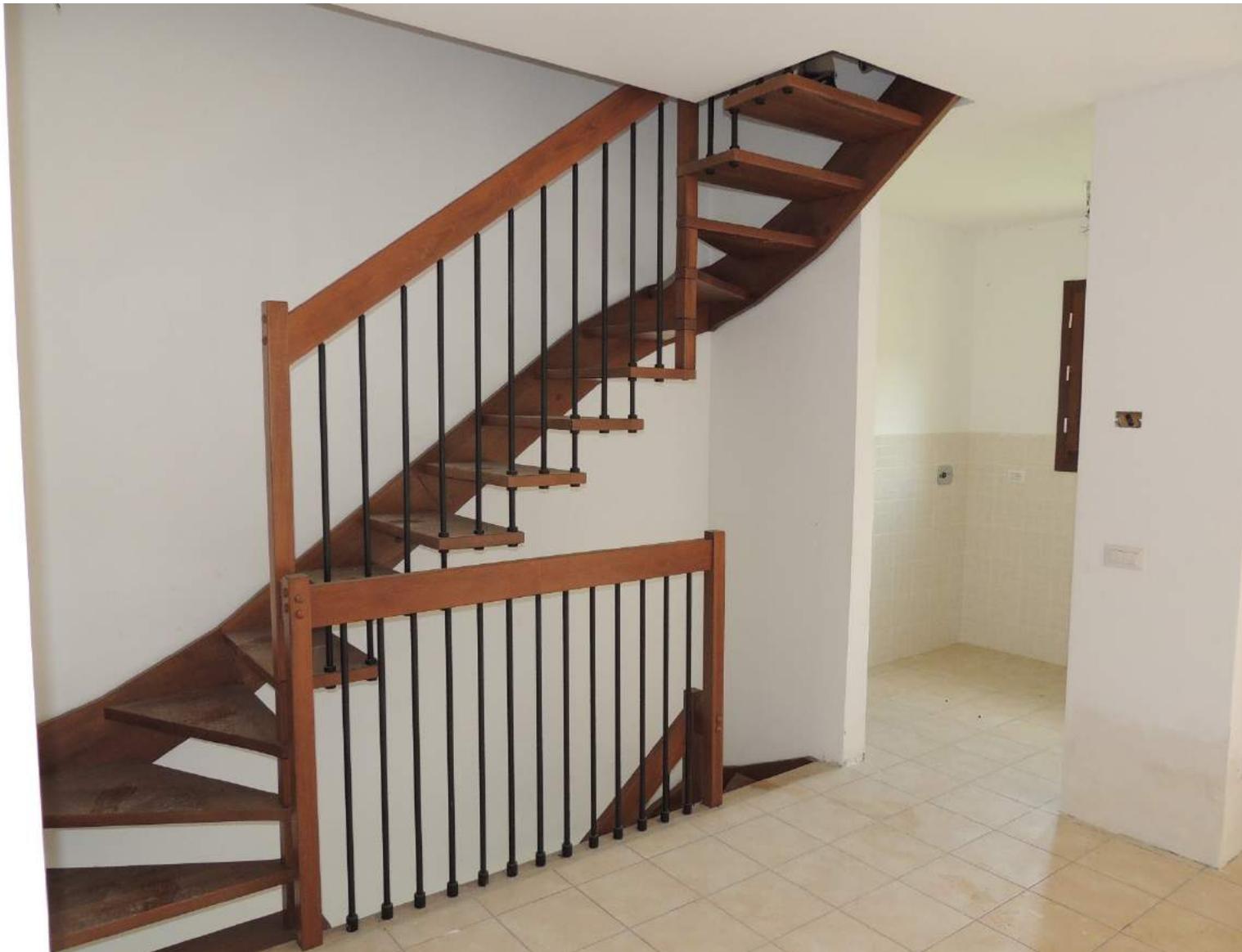
Fabbricato A

Villino int. 2

Abitazione









25



26









30



31

Lotto n. 3

Fabbricato A

Villino int. 3

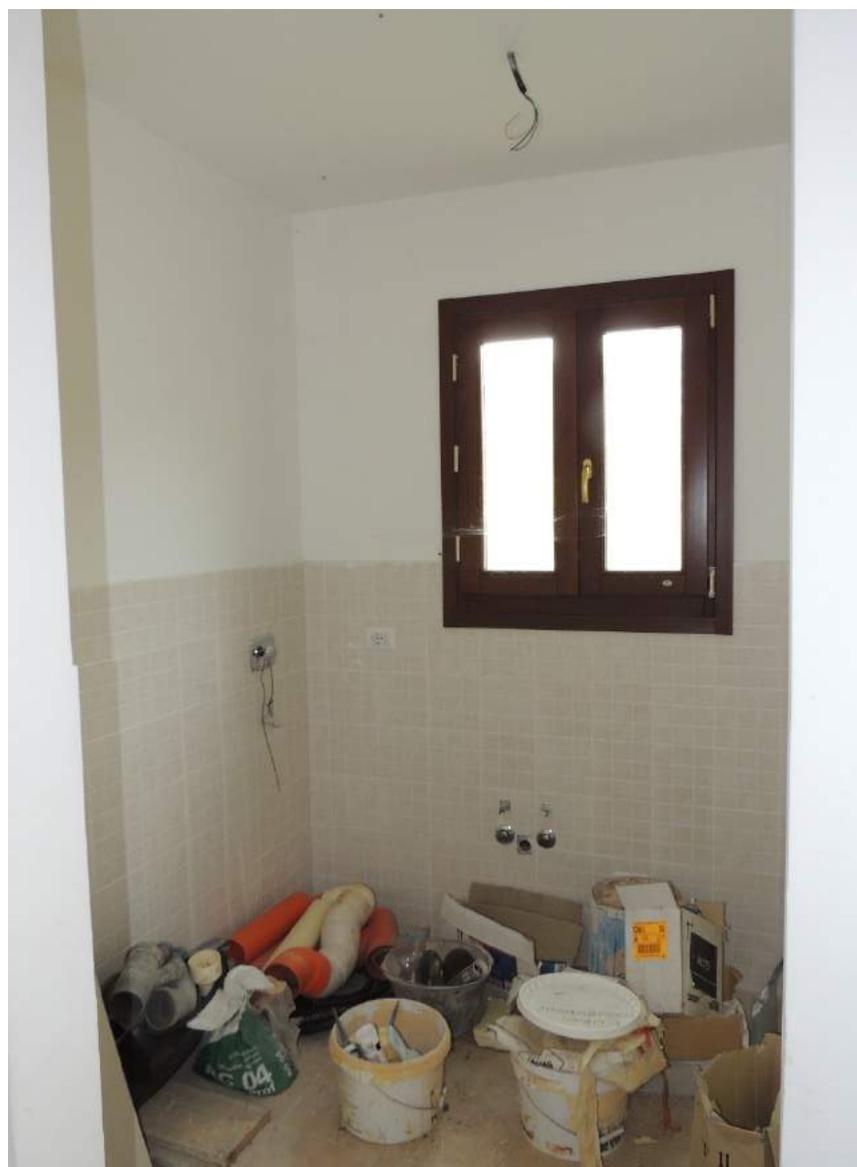
Ufficio





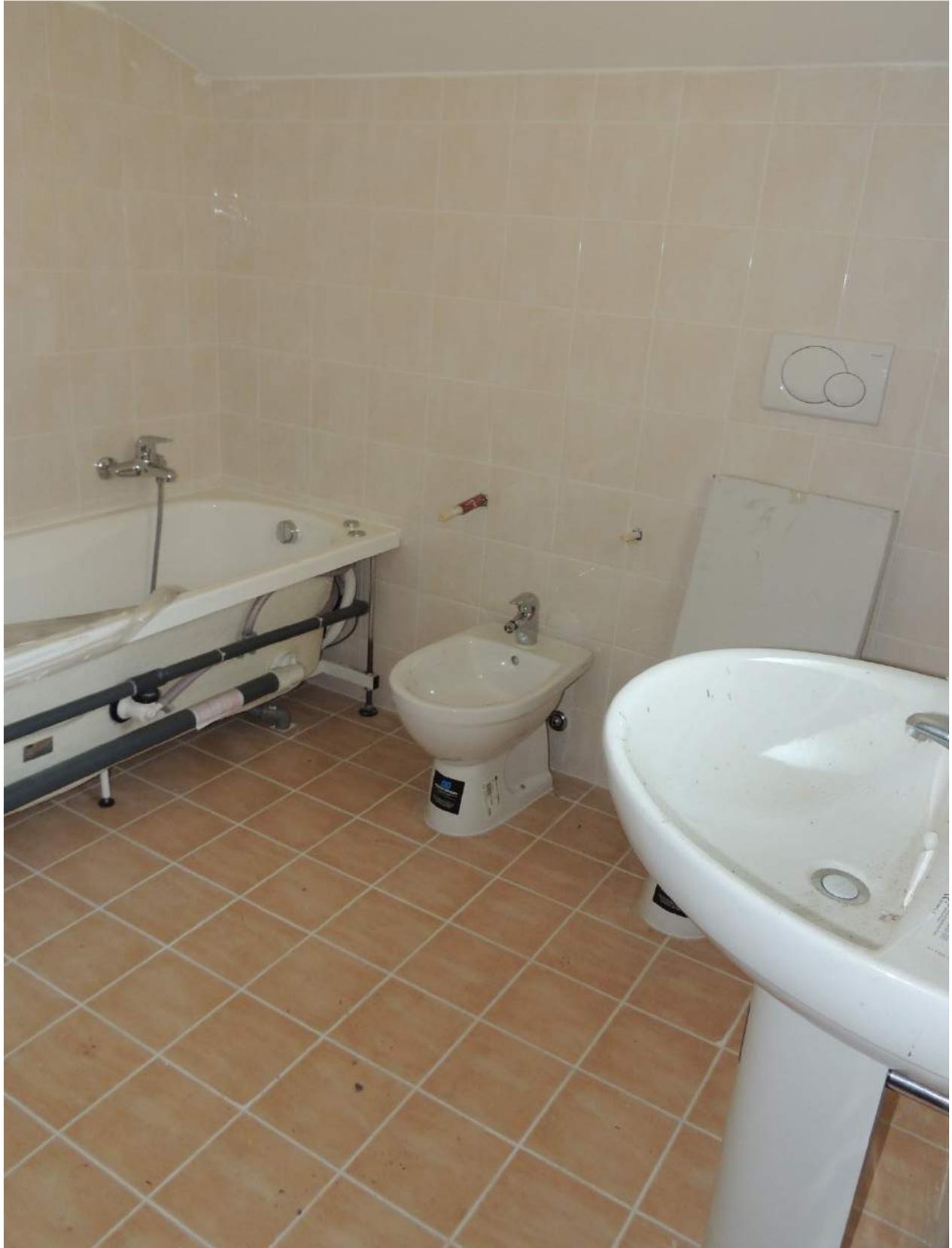


34



35











Lotto n. 4

Fabbricato B

Villino int. 5

Abitazione









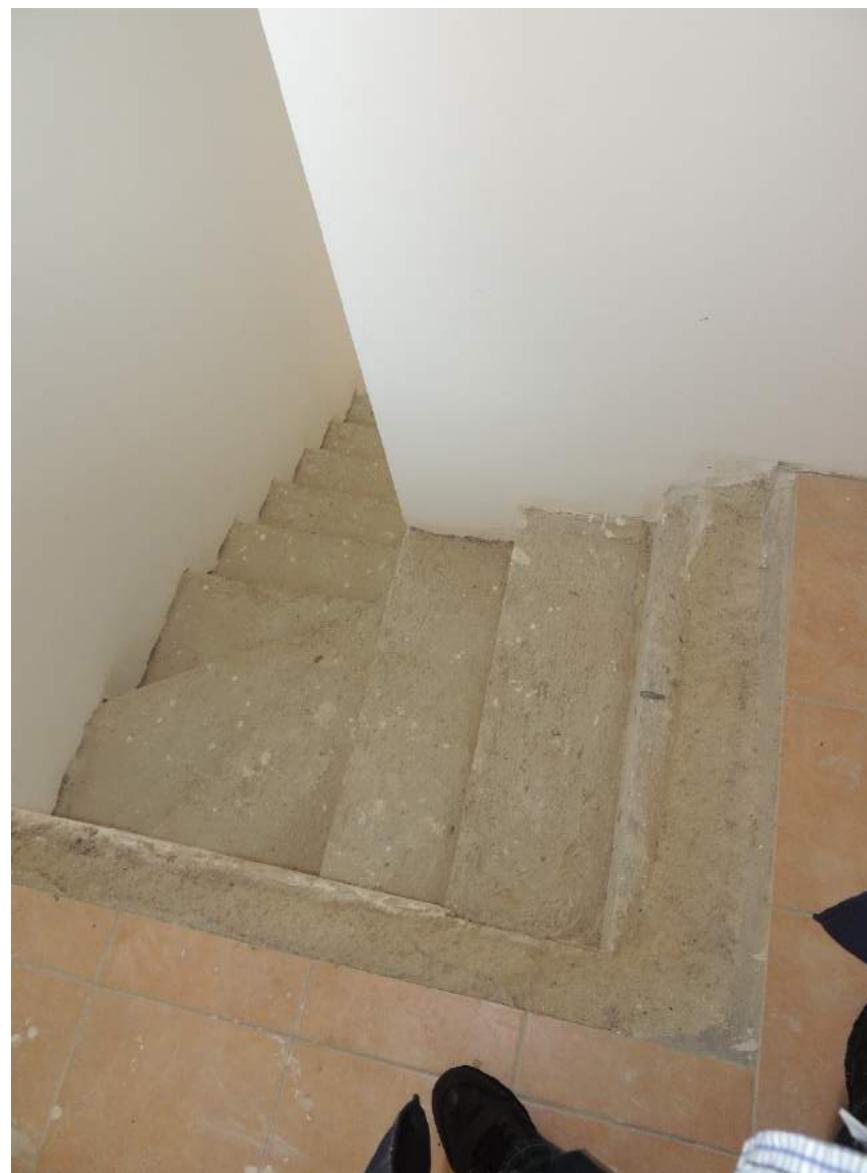
44



45



46



47







50



51







Lotto n. 5

Fabbricato B

Villino int. 6

Ufficio









58



59



60



61









65

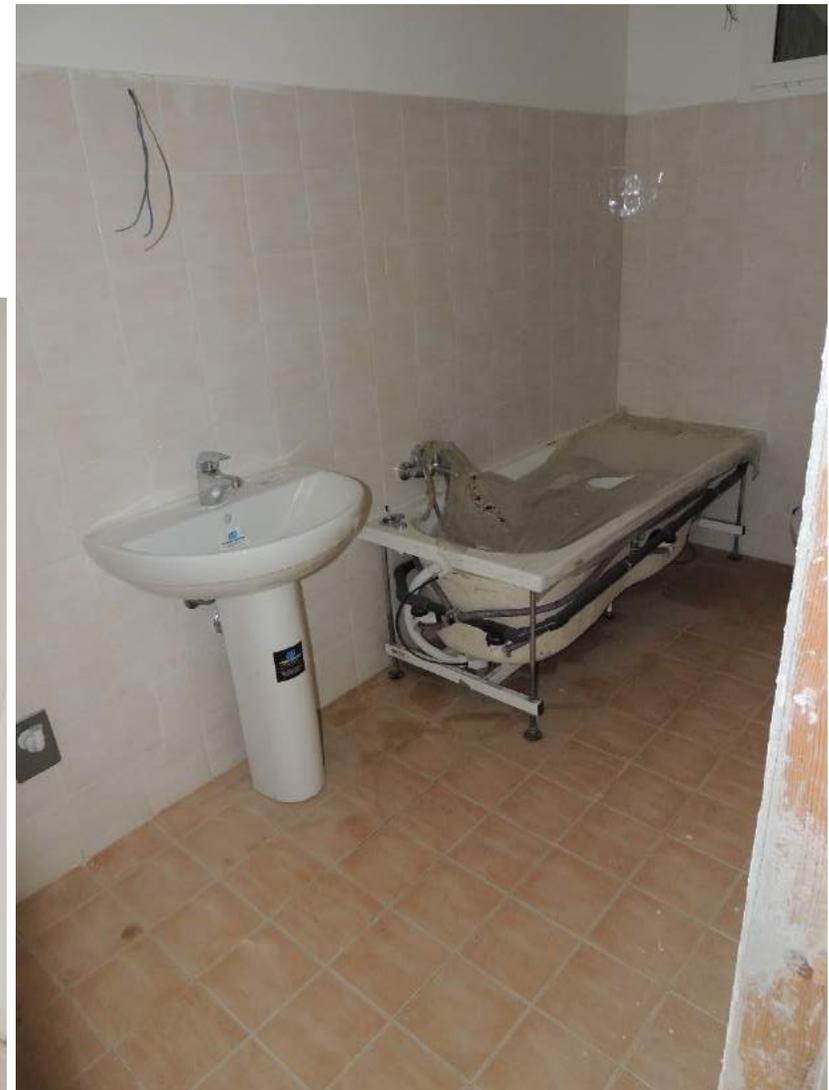


66





68



69



Lotto n. 6

Fabbricato B

Villino int. 7

Abitazione









74



75



76



77













83



84







Lotto n. 7

Fabbricato B

Villino int. 8

Abitazione











92



93



94



95













101



102



103



