

**A.C.F. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**  
**COMUNE DI ALBANO LAZIALE (RM)**  
**LOCALITÀ CECCHINA- P.D.Z. CECCHINA 2**

**RAPPORTO DI**  
**VALUTAZIONE**

Società incaricata della CTU:  
**de Marinis, de Pinedo & Partners Srl**  
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:  
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:  
Perito Immobiliare Simone de Marinis



## INDICE GENERALE

1.	INCARICO E PREMESSE .....	3
2.	INDIPENDENZA DEL TECNICO .....	3
3.	OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA .....	4
4.	DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO .....	4
5.	LIMITI DEL LAVORO .....	5
6.	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE .....	8
7.	PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI.....	11
8.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	11
9.	STATO DI OCCUPAZIONE.....	14
10.	TITOLI EDILIZI .....	15
11.	IMPIANTI TECNOLOGICI .....	20
12.	APE – ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA .....	21
13.	STATO DI MANUTENZIONE .....	22
14.	OBBLIGHI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE URBANISTICA .....	25
15.	REGOLAMENTO DI CONDOMINIO O CONSORTILE .....	26
16.	STIMA DEL VALORE DI MERCATO .....	27

### ALLEGATI:

1. CONVENZIONE URBANISTICA
2. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
3. STATO DI OCCUPAZIONE
4. TITOLI EDILIZI
5. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE
6. STIMA DEL VALORE DI LIBERO MERCATO
7. RAPPORTO FOTOGRAFICO



## 1. INCARICO E PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), su istanza del Curatore Dr. Enrico Maria Capozzi è stata incaricata dal G.D. Dott. Cons. Claudio Tedeschi con provvedimento di nomina del 01.04.2019 di stimare il valore di libero mercato dei beni immobili (di seguito anche “**Immobili**” o “**Unità immobiliari**”) di proprietà della A.C.F. S.r.l. in liquidazione (di seguito anche “**Proprietà**”).

Il Curatore Dr. Enrico Maria Capozzi ha richiesto alla dd&P, prima di procedere alla stima di tutti i beni immobili oggetto dell’incarico, di predisporre una stima preliminare per i soli immobili ubicati in Comune di Albano Laziale in località Cecchina facenti parte il P.d.Z. Cecchina 2, sulla base degli attuali dati documentali in ragione dell’immissione nel possesso degli immobili da parte dei promissari acquirenti avvenuta ante fallimento e dell’urgenza relative alle decisioni che la curatela deve assumere ex art. 72 co.1 l.f. stante la richiesta di adempimento formulata da diversi promissari acquirenti.

La dd&P ha svolto questo primo incarico redigendo un primo rapporto di valutazione c.d. *desk* (ovvero senza sopralluogo interno negli immobili) e, successivamente al sopralluogo eseguito nel mese di novembre 2019 e all’acquisizione dell’ulteriore documentazione urbanistica, edilizia e catastale, ha predisposto il presente rapporto di valutazione (di seguito “**RDV**”) riferito sia agli immobili liberi che agli immobili occupati da terzi e oggetto di compromesso ancora pendente facenti parte il citato compendio immobiliare sito in Comune di Albano in località Cecchina – P.d.Z. Cecchina 2.

### [Il personale qualificato:

- a) **Direttore Tecnico:** Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”.



## 2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che il presente RDV è stato predisposto da personale qualificato, indipendente da rapporti economici o professionali con la società ACF S.r.l. in liquidazione e dichiara che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

## 3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

Oggetto del presente RDV sono:

- n. 25 unità immobiliari a destinazione residenziale
- n. 25 unità immobiliari a destinazione box auto (*pertinenze dirette delle abitazioni*)
- n. 6 unità immobiliari a destinazione posti auto scoperti

tutte ubicate in Comune di Albano (RM) in località Cecchina facenti parte il P.d.Z. Cecchina 2 di proprietà della ACF S.r.l. in liquidazione e meglio identificate nel proseguo della presente relazione peritale.

Lo scopo del presente RDV è quello di stimare il valore di libero mercato all'attualità dei beni immobili di proprietà della ACF S.r.l. in liquidazione facenti parte il citato P.d.Z..

## 4. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard *"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"* (IVS 1,3.1).

Secondo la Banca D'Italia *"Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito delle quale entrambe le parti anno agito con cognizione di causa in modo chiaro e trasparente."* (Direttiva 2006/48/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.06.2006 e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e s.m.i.).

Assumendo la reciprocità delle due definizioni di valore di mercato assumiamo inoltre che per il Principio dello Scopo *“il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima ed ove uno stesso immobile, con riferimento ad un certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima”*. (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Capitolo 3, paragrafi 2.5, 2.5.1)

## 5. LIMITI DEL LAVORO

### INFORMAZIONI RICEVUTE

La presente relazione è basata unicamente sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti, sulla documentazione eventualmente reperita presso i competenti uffici del Comune di Albano Laziale e sulla documentazione catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

### TITOLI DI PROPRIETÀ

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nell’atto di provenienza dei terreni (Convenzione Urbanistica) sui quali sono stati edificati i fabbricati di cui sono porzione gli immobili in oggetto. Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo in quanto attività non previste nell’incarico ricevuto.

### URBANISTICA E TITOLI EDILIZI

La dd&P non ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene la liceità dei titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata unicamente sulle informazioni e sulla documentazione fornita dalla Proprietà e dai suoi rappresentanti e dalle Pubbliche Amministrazioni competenti per territorio assumendo che titoli edilizi rilasciati siano legittimi.

### CATASTO

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene alla verifica della situazione catastale. Sono stati utilizzati i dati catastali e le planimetrie in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

### **STRUTTURA E IMPIANTI**

La stima del valore di mercato degli immobili si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la presente valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa vigente all'epoca della costruzione. Non sono state condotte analisi e verifiche specialistiche sulle strutture in quanto non previste nell'incarico ricevuto.

Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante dell'immobile e sono inclusi nel valore degli stessi.

Non sono state condotte analisi e verifiche specialistiche e/o prove di funzionamento sugli impianti in quanto non previste nell'incarico ricevuto.

### **LUOGHI, INQUINAMENTO E CONTAMINAZIONE**

In assenza di informazioni contrarie la valutazione è basata sul presupposto che non vi siano nei terreni e nei fabbricati materiali pericolosi, nocivi o sospetti od inquinanti che possano influenzare la stessa valutazione. Qualora ciò non fosse, il valore riportato nella presente valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile. Non sono state condotte analisi e verifiche ambientali specialistiche in quanto non previste nell'incarico ricevuto.

### **SUPERFICI E CONSISTENZE**

Sono state assunte le consistenze riportate nelle schede di denuncia di fabbricato urbano e nelle visure catastali agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. Non sono state eseguite misurazioni in loco e non sono stati rilevati i confini della Proprietà in quanto non previste nell'incarico ricevuto.

### **PRINCIPI GENERALI**

Non sono stati applicati sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita degli immobili.

Laddove gli immobili erano occupati dalla Proprietà o da terzi, indipendentemente dal titolo di occupazione, gli stessi sono stati valutati come liberi da persone e cose.

La presente valutazione non comprende l'IVA ne altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto degli immobili in oggetto, richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Nel caso in cui siano state ricevute sovvenzioni o finanziamenti di qualsiasi genere e natura, nella presente valutazione non sono applicati sconti per riflettere l'eventuale necessità di restituire tali sovvenzioni o finanziamenti. Non sono stati presi in considerazioni eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione di opere.

Alla valutazione non sono stati applicati sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento, in Italia o all'estero, dei profitti della vendita dell'immobile.

#### **PRINCIPI DI VALUTAZIONE**

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Il giudizio di stima è comparativo per il principio della comparazione.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

#### **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

La stima del valore di mercato dell'immobile è stata eseguita utilizzando il metodo della comparazione di mercato secondo gli *standards* internazionali IVS.

#### **MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO**

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione, per quanto attiene al mercato immobiliare, sono state estratte e fanno riferimento a quanto pubblicato e diffuso da "Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare" e da indagini di mercato

dirette svolte dal personale qualificato della dd&P anche se non allegate alla presente relazione.

### **VALUTAZIONE**

Le indicazioni delle indagini di mercato eseguite nell'ambito del mercato locale riflettono, a nostro parere, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione per ogni singolo immobile oggetto di valutazione.

Il valore di mercato stimato, a ns. giudizio, riflette il più probabile valore di libero mercato degli immobili riferiti alla data di valutazione.

Trattandosi di una valutazione per la stima del valore di libero mercato non è stato adottato il Corrispettivo Massimo di Cessione al metro quadrato per gli Interventi di Edilizia Agevolata – Nuove Costruzioni stabilito dal Comune di Albano Laziale.

La dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la presente valutazione ed in grado, quindi, di modificare il valore stimato degli immobili in oggetto.

La dd&P non esclude inoltre che, in considerazione delle caratteristiche degli immobili in oggetto della stima, dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall'ordinarietà, non possano essere formulate alla Proprietà offerte di acquisto per gli immobili ad un valore anche sensibilmente differente da quello stimato nel presente rapporto di valutazione.

## **6. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DESCRIZIONE**

Gli immobili in oggetto fanno parte di un complesso edilizio realizzato nel territorio comunale di Albano Laziale in località Cecchina – Nasone e denominato "P.d.Z. Cecchina 2". Trattasi di un intervento di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 167/62 realizzato in diritto di superficie e assistito da contributo pubblico ai sensi delle Leggi 457/78 e 179/92.

L'intervento edilizio in cui ricade il compendio immobiliare ha l'accesso principale dalla Via Madonna degli Angeli, ed è ubicato lungo la SR 207 Via Nettunense in posizione periferica rispetto al centro abitato di Albano Laziale. La zona è caratterizzata da un tessuto urbanistico non omogeneo, con tipologia edilizia non uniforme in parte sorto spontaneamente in parte oggetto di pianificazione urbanistica misto residenziale-produttivo, è completamente urbanizzata, dotata di servizi di prima e seconda necessità e i

collegamenti con la Capitale sono garantiti dalla viabilità carrabile extraurbana e dai mezzi pubblici di superficie regionali.

Il complesso edilizio è composto da più corpi di fabbrica con tipologia edilizia a schiera ed è dotato di viabilità carrabile, parcheggi esterni a standard urbanistici, aree verdi comuni.

I fabbricati, di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione peritale, sono convenzionalmente identificati nell'ambito del P.d.Z. come Lotto 1 (ex 9), Lotto 3, Lotto 4-5 e Lotto 6-7 e sono composti complessivamente da n. 38 unità immobiliari a destinazione residenziale oltre a box e posti auto.

Detti fabbricati sono stati realizzati con struttura portante verticale in cemento armato, solai in cemento armato e laterizio, copertura in parte a lastrico solare in parte a tetto a falde inclinate con solaio in cemento armato e rivestimento a coppi e tegole.

Le murature perimetrali e le murature divisorie interne sono state realizzate in mattoni forati e blocchetti di CLS. Le facciate sono rivestite in parte con intonaco civile tinteggiato in parte con mattoni a cortina mentre le murature interne sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato.

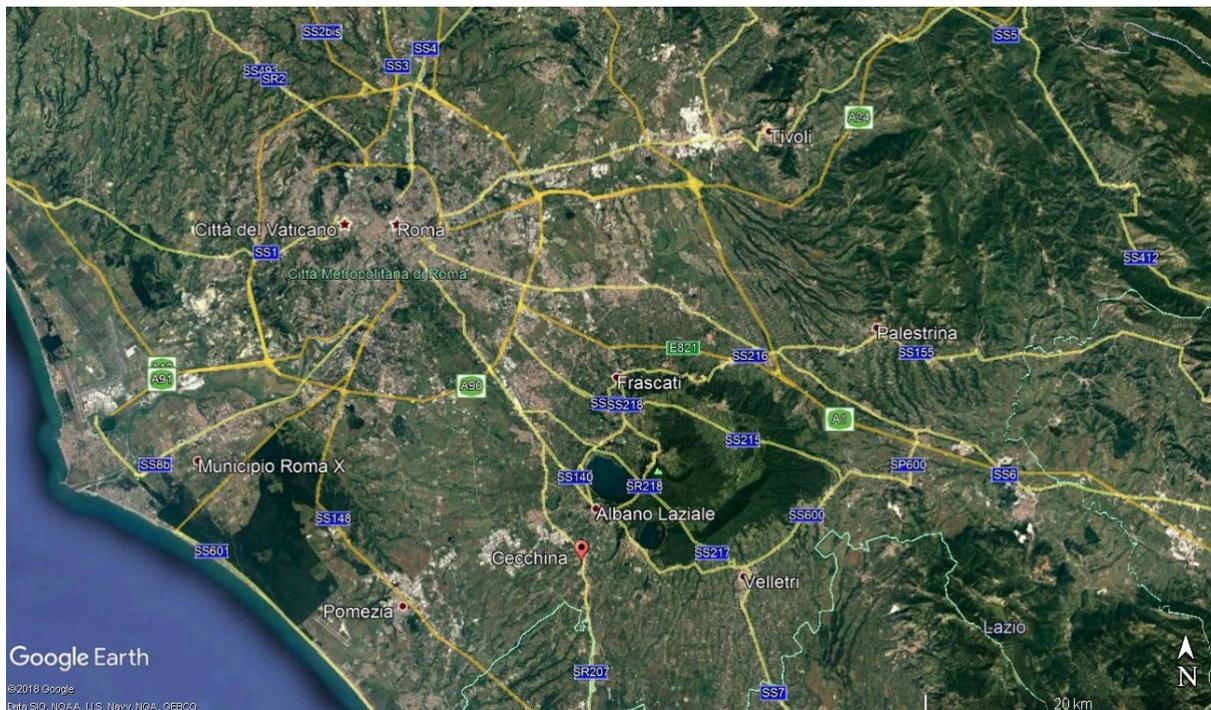
Ogni corpo di fabbrica è suddiviso in più unità immobiliari a destinazione abitativa, autonome tra loro, ognuna delle quali si sviluppa su quattro piani in elevazione collegati internamente tra loro da una scala in muratura. La distribuzione interna di ogni unità immobiliare prevede:

- Al PS1: un box con accesso dalla viabilità carrabile interna al compendio immobiliare; una cantina collegata al box mediante una porta.
- Al PT: un soggiorno con angolo cottura e un bagno
- Al P1: due camere da letto con un bagno posti al P1
- Al P2: una soffitta.

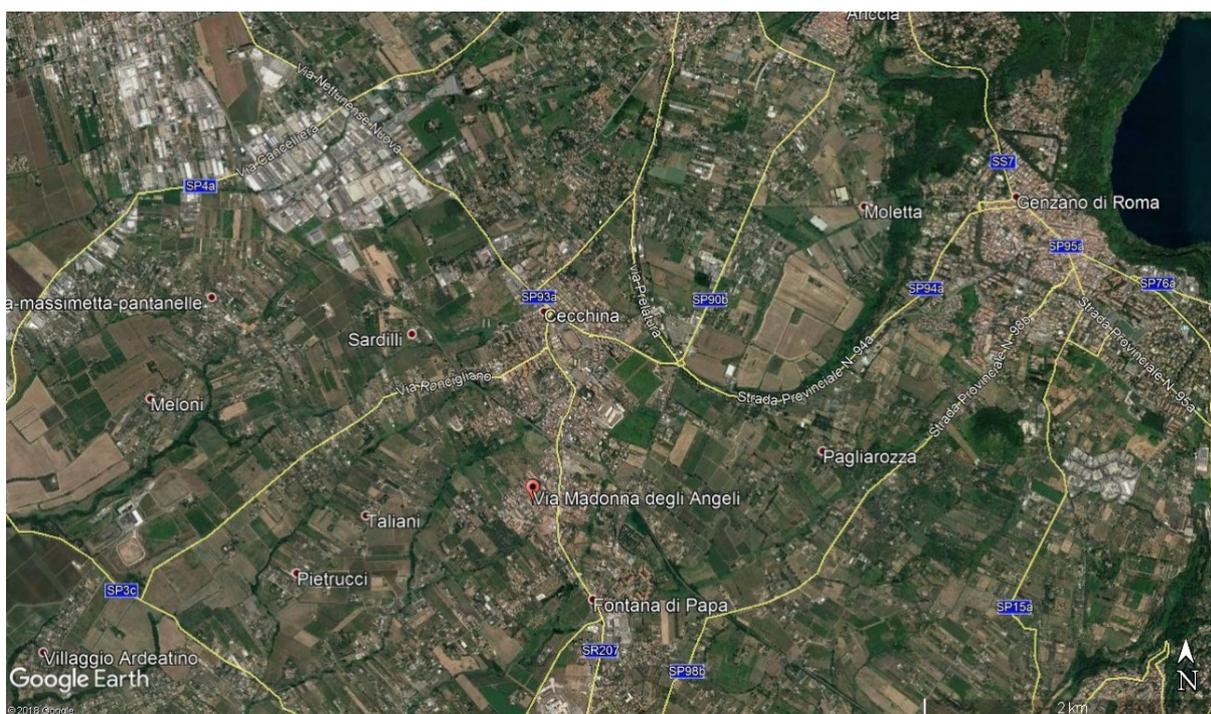
Ogni unità immobiliare è inoltre dotata di balconi, portici e di un'area scoperta a giardino posta al piano terra dalla quale si accede all'unità immobiliare.

Gli infissi esterni sono in legno e doppio vetro mentre gli infissi interni sono in legno tamburato serie commerciale. I pavimenti sono stati realizzati prevalentemente con maioliche di ceramica monocottura serie commerciale, i rivestimenti dei servizi igienici in maioliche di ceramica, i vasi dei servizi igienici in vetroceramica serie commerciale, le rubinetterie in metallo pesante serie commerciale **(Cfr. Allegato 7 – Rapporto fotografico)**.

Complessivamente lo standard qualitativo della costruzione e delle finiture interne ed esterne delle singole unità immobiliari è mediocre e sono stati utilizzati materiali di serie commerciale trattandosi di una iniziativa realizzata ai sensi della Legge 167/1962.



**Ortofoto inquadramento territoriale a vasta scala**



**Ortofoto inquadramento territoriale a media scala**



	Foglio	Part	Sub	Categoria	Interno	
	27	1586				<b>1D</b>
			5	A/7	Villini	
			14	C/6	Box auto	
			7	A/7	Villini	<b>1F</b>
	16	C/6	Box auto			
	27	1587				
	27	1588	2	A/7	Villini	<b>4A</b>
9			C/6	Box auto		
				<b>4E</b>		
6			A/7		Villini	
13	C/6	Box auto				
27	1589					



	Foglio	Part	Sub	Categoria		Interno		
	27	1590	5	A/7	Villini	6D		
			14	C/6	Box auto			
			9	A/7	Villini	6H		
			18	C/6	Box auto			
			19	C/6	Posti auto	-		
	20	C/6	Posti auto	-				
	21	C/6	Posti auto	-				
	27	1591						
			7	A/7	Villini	7F		
			16	C/6	Box auto			
			19	C/6	Posti auto	-		
20			C/6	Posti auto	-			
			21	C/6	Posti auto	-		

**Toponomastica:** Località Cecchina snc

**Ditta intestata:** ACF S.r.l. proprietà superficaria per 1/1 e Comune di Albano Laziale proprietà dell'area

**PROBLEMATICHE:** La toponomastica riportata nelle visure catastali all'attualità non coincide con la toponomastica comunale. L'attuale toponomastica comunale è "Via della Madonna degli Angeli". Gli attuali occupanti delle unità immobiliari hanno apposto sui corpi di fabbrica e sulle unità immobiliari alcuni identificativi non determinati dall'Amministrazione comunale. Dal sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari alle quali si è avuto l'accesso, non sono state riscontrate evidenti difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti. Tuttavia non si esclude la possibilità che alcuni occupanti abbiano alterato l'originario stato dei luoghi realizzando opere interne tali da rendere non conforme lo stato attuale rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti e negli elaborati grafici dei progetti assentiti.

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:**

- Il costo della regolarizzazione catastale per la esatta toponomastica immobiliare (compensi professionali per redazione pratiche) può essere sommariamente stimato in complessivi euro 500,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti catastali.
- Il costo per l'eventuale regolarizzazione catastale di ogni singola unità immobiliare (compensi professionali per redazione pratiche) può essere sommariamente stimato in euro 500,00 per ciascuna unità immobiliare comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti catastali.

**GIUDIZIO:** Non conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Eseguire le variazioni catastali prima degli atti di compravendita

**9. STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo (22.11.2019) è stato riscontrato il seguente stato di occupazione delle unità immobiliari (**Cfr. Allegato 3 – Stato di occupazione**):

<b>TOTALE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>31</b>
<i>Di cui appartamenti con box</i>	25
<i>Di cui posti auto scoperti</i>	6
<b>TOTALE UNITA' OCCUPATE</b>	<b>20</b>
<b>TOTALE UNITA' LIBERE</b>	<b>11</b>
<i>Di cui appartamenti con box</i>	5
<i>Di cui posti auto scoperti</i>	6

Nell'Allegato 3 è riportata la puntuale indicazione ed identificazione di ogni unità immobiliare e il relativo stato di occupazione. Il nominativo di ogni occupante ed il relativo contratto preliminare di compravendita, od altro documento equipollente, sono agli atti della curatela.

## 10. TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** I fabbricati di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione sono stati edificati in forza di Convenzione urbanistica a rogito [REDACTED] di Roma del 12.02.2004, repertorio n. 15302, trascritta a Roma 2 il 17.02.2004 al n. 5004 e registrata a Roma 1 il 17.02.2004, e in forza dei seguenti titoli edilizi ed amministrativi riferiti ad ogni singolo Lotto (**Cfr. Allegato 1 – Convenzione e Allegato 4 – Titoli edilizi**):

### **Lotto 1 – Particella 1586**

- Permesso di Costruire n. 29/03 rilasciato in data 10.03.2004
- Dichiarazione di inizio lavori depositato al protocollo n. 008255 in data 11.03.2004
- Progetto della struttura portante depositato all'Ufficio del Genio Civile Sezione Antisismica con posizione n. 46184/C in data 12.01.2005 e successiva n. 46184/C/V in data 26.07.2006
- D.I.A. per variante in corso d'opera al P.d.C. n. 29/03 depositata al protocollo n. 1972 in data 06.04.2006
- Certificato di collaudo statico depositato alla Regione Lazio in data 29.11.2006
- Proroga del P.d.C. n. 29/03 e della D.I.A. n. 1972/06 rilasciata in data 01.02.2007
- Proroga del P.d.C. n. 29/03 (P) rilasciata in data 25.09.2008
- Richiesta di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi fognari registrata con protocollo n. 9242 del 03.03.2008
- Proroga del P.d.C. n. 29/03 (P) rilasciata in data 01.04.2009
- Proroga del P.d.C. n. 29/03 – D rilasciata in data 19.05.2010
- Dichiarazione di Certificato di Agibilità resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b del D.P.R 380/01 depositata con protocollo n. 20358 del 05.05.2011 acquisita a registro del Comune di Albano con protocollo n. AA879 per il quale in data 17.05.2011 il Comune di Albano ha interrotto i termini per carenza di: Collaudo finale opere di urbanizzazione, APE, autorizzazione all'imbocco in fogna.

- Comunicazione di fine lavori depositata con protocollo n. 0014426 in data 31.03.2011
- Richiesta di certificazione di fine lavori depositata al protocollo n. 0023061 in data 23.05.2011
- Presa d'atto da parte del Comune di Albano Laziale della dichiarazione di fine lavori protocollo n. 0025601 del 07.06.2011

### **Lotto 3 – Particella 1587**

- Permesso di Costruire n. 37/03 rilasciato in data 10.03.2004
- Dichiarazione di inizio lavori depositato al protocollo n. 008252 in data 11.03.2004
- Progetto della struttura portante depositato all'Ufficio del Genio Civile Sezione Antisismica con posizione n. 46186/C in data 12.01.2005, successiva posizione n. 46186/C/V in data 24.05.2006, successiva posizione n. 97606/D in data 21.07.2010
- D.I.A. per variante in corso d'opera al P.d.C. n. 37/03 depositata al protocollo n. 1975 in data 06.04.2006
- Certificato di collaudo statico depositato alla Regione Lazio in data 29.11.2006 per il muro di contenimento e in data 20.04.2011
- Proroga del P.d.C. n. 37/03 e della D.I.A. n. 1975/06 rilasciata in data 01.02.2007
- Proroga del P.d.C. n. 37/03 (P) rilasciata in data 25.09.2008
- Richiesta di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi fognari registrata con protocollo n. 9247 del 03.03.2008
- Proroga del P.d.C. n. 37/03 (P) rilasciata in data 01.04.2009
- Proroga del P.d.C. n. 37/03 – D rilasciata in data 19.05.2010
- Dichiarazione di Certificato di Agibilità resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b del D.P.R 380/01 depositata con protocollo n. 20361 del 05.05.2011 acquisita a registro del Comune di Albano con protocollo n. AA880 per il quale in data 17.05.2011 il Comune di Albano ha interrotto i termini per carenza di: Collaudo finale opere di urbanizzazione, APE, autorizzazione all'imbocco in fogna.
- Dichiarazione di Certificato di Agibilità resa ai sensi dell'art. 25, comma 1, lettera b del D.P.R 380/01 del 30.03.2011 (senza protocollo)
- Comunicazione di fine lavori depositata con protocollo n. 0014424 in data 31.03.2011
- Richiesta di certificazione di fine lavori depositata al protocollo n. 0023063 in data 23.05.2011

- Presa d'atto da parte del Comune di Albano Laziale della dichiarazione di fine lavori protocollo n. 0025607 del 07.06.2011

#### **Lotti 4 – 5 – Particelle 1588 e 1589**

- Permesso di Costruire n. 35/03 rilasciato in data 10.03.2004
- Dichiarazione di inizio lavori depositato al protocollo n. 008253 in data 11.03.2004
- Progetto della struttura portante depositato all'Ufficio del Genio Civile Sezione Antisismica con posizione n. 46174/C in data 12.01.2005, successiva posizione n. 46186/C/V in data 04.10.2006, successiva posizione n. 97560/D in data 21.07.2010
- D.I.A. per variante in corso d'opera al P.d.C. n. 35/03 depositata al protocollo n. 1979 in data 06.04.2006
- Certificato di collaudo statico depositato alla Regione Lazio in data 29.11.2006 per il muro di contenimento e in data 20.04.2011
- Proroga del P.d.C. n. 35/03 e della D.I.A. n. 1979/06 rilasciata in data 01.02.2007
- Proroga del P.d.C. n. 35/03 (P) rilasciata in data 25.09.2008
- Richiesta di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi fognari registrata con protocollo n. 9258 del 03.03.2008
- Proroga del P.d.C. n. 35/03 (P) rilasciata in data 01.04.2009
- Proroga del P.d.C. n. 35/03 – D rilasciata in data 19.05.2010
- Comunicazione di fine lavori depositata con protocollo n. 0014424 in data 31.03.2011
- Richiesta di certificazione di fine lavori depositata al protocollo n. 0023060 in data 23.05.2011
- Presa d'atto da parte del Comune di Albano Laziale della dichiarazione di fine lavori protocollo n. 0025605 del 07.06.2011

#### **Lotti 6 – 7 – Particella 1590 e 1591**

- Permesso di Costruire n. 38/03 rilasciato in data 10.03.2004
- Dichiarazione di inizio lavori depositato al protocollo n. 008254 in data 11.03.2004
- Progetto della struttura portante depositato all'Ufficio del Genio Civile Sezione Antisismica con posizione n. 45650/C in data 13.10.2004, successiva posizione n. 45650/C/V in data 19.10.2005

- D.I.A. per variante in corso d'opera al P.d.C. n. 38/03 depositata al protocollo n. 1971 in data 06.04.2006
- Certificato di collaudo statico depositato alla Regione Lazio in data 29.11.2006 per il muro di contenimento e in data 21.04.2006
- Proroga del P.d.C. n. 38/03 e della D.I.A. n. 1971/06 rilasciata in data 01.02.2007
- Proroga del P.d.C. n. 38/03 (P) rilasciata in data 25.09.2008
- Richiesta di autorizzazione allo smaltimento degli scarichi fognari registrata con protocollo n. 9258 del 03.03.2008
- Proroga del P.d.C. n. 38/03 (P) rilasciata in data 01.04.2009
- Proroga del P.d.C. n. 38/03 – D rilasciata in data 19.05.2010
- Comunicazione di fine lavori depositata con protocollo n. 0014424 in data 31.03.2011
- Richiesta di certificazione di fine lavori depositata al protocollo n. 0023062 in data 23.05.2011
- Presa d'atto da parte del Comune di Albano Laziale della dichiarazione di fine lavori protocollo n. 0025608 del 07.06.2011

**PROBLEMATICHE:**

- Dal sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari dove si è potuto accedere, non sono state riscontrate difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti.
- Si evidenzia che in alcune unità immobiliari erano stati asportati, dagli occupanti ,alcune porzioni del controsoffitto del locale soffitta posto al P2.
- Tuttavia non si esclude la possibilità che alcuni occupanti abbiano potuto alterare lo stato dei luoghi realizzando opere interne tali da rendere non conforme lo stato attuale dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti e agli elaborati grafici assentiti dai titoli edilizi.
- Sulla base delle informazioni assunte e della documentazione esaminata si evidenzia inoltre che le unità immobiliari sono prive di Certificato di Abitabilità.
- In data 16 dicembre 2019, mediante PEC, la dd&P ha richiesto al Comune di Albano Laziale la seguenti ulteriori informazioni:

- Sintesi dello stato dell'arte all'attualità delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione urbanistica del 12.02.2004 Consorzio Cecchina 2.
- Documentazione attestante - o meno - l'agibilità dei fabbricati identificati con i lotti 1, 3, 4-5, 6-7, realizzati dalla citata ACF S.r.l..
- Ultima delibera con definizione del prezzo di massima cessione degli alloggi stabilito successivamente all'ultima sentenza del competente TAR.

Alla data del 08.01.2020 (deposito del presente RDV) il Comune di Albano Laziale non ha fornito risposta. Successivamente alla eventuale risposta del Comune di Albano Laziale, ai questi formulati, potrà essere predisposto un addendum al presente RDV.

Per la regolarizzazione delle eventuali difformità edilizie, qualora si proceda alla vendita degli immobili in procedura concorsuale, per l'aggiudicatario è possibile avvalersi del disposto dell'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. con riapertura dei termini dell'ultimo condono rilasciato (rif. Legge 326/03 e s.m.i.) entro i 120 giorni dall'atto di trasferimento. Tale possibilità deve essere preliminarmente verificata in quanto debbono sussistere due presupposti:

- se le ragioni del credito per cui si interviene e si procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della Legge 47/85 e l'abuso sia stato commesso prima del 1° ottobre 1983 può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi di tale legge;
- se le ragioni del credito per cui si interviene e si procede sono successive alla Legge 47/85 ma precedenti all'entrata in vigore dell'art. 39 della Legge 724/94 e l'abuso sia stato commesso prima del 31 dicembre 1993, può essere presentata domanda di sanatoria ai sensi della Legge 47/85 come modificata dall'art 39 della legge 724/94;
- se invece si tratta di abusi commessi tra il 31 dicembre 1993 ed il 31 marzo 2003 potranno essere presentate domande di sanatoria rientranti nella disciplina della Legge 326/2003.

Nel caso di insussistenza dei due citati presupposti, le eventuali difformità – qualora riconducibili a sole opere interne che non abbiano modificato la destinazione d'uso, la superficie utile e la volumetria assentite dai titoli edilizi originari – è possibile regolarizzarle mediante presentazione di una CILA/SCIA in sanatoria.

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:**

- Il costo per l'eventuale regolarizzazione edilizia (opere interne) di ogni singola unità immobiliare (compensi professionali per redazione pratiche) può essere sommariamente stimato in euro 2.000,00 per ciascuna pratica comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali, oltre a euro 1.500,00 per diritti comunali e sanzioni.
- Il costo della pratica edilizia per l'ottenimento del Certificato di Abitabilità riferito ai fabbricati di cui ai Lotti 1, 3, 4-5, 6-7, può essere sommariamente stimato, pro quota per ogni unità immobiliare, in euro 500,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali e dei diritti comunali.

**GIUDIZIO:** Non conforme

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che: **(i)** i fabbricati sono privi di Certificato di Agibilità; **(ii)** la possibilità che nelle singole unità immobiliari siano state realizzate opere interne senza titolo edilizio.

**11. IMPIANTI TECNOLOGICI**

**DESCRIZIONE:** In fase di sopralluogo si è potuto accertare che i fabbricati di cui sono porzione le unità immobiliari e le medesime unità sono dotate di: **(i)** impianto elettrico per illuminazione e F.M. **(ii)** impianto citofonico; **(iii)** impianto idrico; **(iv)** impianto adduzione gas; **(v)** impianto di smaltimento delle acque nere; **(vi)** impianto di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e piastre radianti; **(vi)** impianto citofonico.

In base alle informazioni assunte durante il sopralluogo e a quelle assunte per le vie brevi direttamente dal Comune di Albano, è stato appurato che i fabbricati in oggetto sono ancora allacciati all'utenza idrica di cantiere. Come pure alcune unità immobiliari, nonché le parti comuni dei fabbricati di cui sono porzione, hanno gli impianti elettrici non terminati o privi di alcuni elementi per il loro corretto funzionamento.

**AVVERTENZE:** Non è stato possibile reperire la Certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/2008. Si ritiene comunque che l'eventuale Certificazione di conformità suo tempo rilasciata non sia coerente con lo stato attuale degli impianti. Si ritiene che debba essere predisposta una nuova Certificazione di conformità degli impianti, allo stato attuale, in base al D.M. 37/2008.

IMMOBILE PRIVO DI IMPIANTI TECNOLOGICI	IMMOBILE CON IMPIANTI TECNOLOGICI NON CERTIFICATI	IMMOBILE CON IMPIANTI TECNOLOGICI CERTIFICATI

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Non è possibile indicare il costo della regolarizzazione degli impianti tecnologici e per la predisposizione del Certificato di conformità ai sensi del D.M. 37/2008. E' necessaria una consulenza specialistica in materia di impianti tecnologici.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare che le unità immobiliari sono sprovviste di certificazione di conformità degli impianti di cui al D.M. 37/2008 e che gli impianti tecnologici debbono essere messi a norma.

## 12. APE – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**AVVERTENZE:** La Proprietà non ha fornito l'APE.

**PROBLEMATICHE:** Mancanza del documento APE.

**GIUDIZIO:** Immobili non dotati di APE.

IMMOBILE PER IL QUALE NON È NECESSARIO L'APE	IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE NON DOTATO DI APE

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per la predisposizione dell'APE di ogni singola unità immobiliare (compensi professionali per redazione pratiche) può essere

sommariamente stimato in euro 250,00 per ciascun APE comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali.

**RACCOMANDAZIONI:** Redigere l'APE ai sensi di legge prima della vendita degli immobili.

### 13. STATO DI MANUTENZIONE

Durante il sopralluogo del 22.11.2019 sono stati eseguiti gli accessi sia in alcune unità immobiliari attualmente occupate dai promissari acquirenti che si sono resi disponibili a far eseguire il sopralluogo, sia in una unità libera ove è stato possibile accedere.

In questo contesto si è potuto appurare, unicamente mediante indagine visiva, lo stato di manutenzione generale dei corpi di fabbrica, delle parti comuni e delle singole unità immobiliari oggetto di sopralluogo (**Cfr. Allegato 7 – Rapporto fotografico**). Si riporta di seguito una sintesi delle risultanze dei sopralluoghi.

**Unità immobiliare 7D:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di termosifoni; **(ii)** privo di sanitari dei servizi igienici; **(iii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna; **(iv)** privo di caldaia autonoma; **(v)** con pareti interne unicamente rasate. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti segni di infiltrazioni di acqua/umidità nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina. Le aperture di ispezione nei cavedi impianti erano privi di sportello di sicurezza.

**Unità immobiliare 5B:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di termosifoni; **(ii)** privo di infissi interni ed esterni; **(iii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna; **(iv)** privo di caldaia autonoma; **(v)** privo di muretto di recinzione. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina.

**Unità immobiliare 1G:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di infissi interni ed esterni; **(ii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina.

**Unità immobiliare 9C:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di sanitari dei servizi igienici; **(ii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna; **(iii)** pareti interne unicamente rasate. Alla data del sopralluogo l'immobile era dotato di illuminazione ed acqua. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina.

**Unità immobiliare 5C:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di termosifoni; **(ii)** privo di sanitari dei servizi igienici; **(iii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna; **(iv)** privo di caldaia autonoma; **(v)** che le pareti interne erano unicamente rasate; **(vi)** il giardino antistante l'immobile non era stato completato e l'accesso avveniva dalla villetta vicino mediante passerelle. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina.

**Unità immobiliare 4A:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di termosifoni; **(ii)** privo di sanitari dei servizi igienici; **(iii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna; **(iii)** privo di infissi interni ed esterni; **(iv)** che le pareti interne erano unicamente rasate. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina.

**Unità immobiliare 9B:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina. Presenza di macchie d'acqua anche nella camera da letto al piano primo. Evidenti fessurazioni nel terrazzo antistante l'ingresso all'appartamento.

**Unità immobiliare 7E:** L'occupante ci ha informato che l'immobile all'epoca della consegna/occupazione era: **(i)** privo di termosifoni; **(ii)** privo di sanitari dei servizi igienici; **(iii)** privo di impianto elettrico, idrico, citofonico e di allaccio in fogna; **(iv)** privo di caldaia autonoma; **(v)** pareti interne unicamente rasate; **(vi)** privo di infissi interni ed esterni. Alla data del sopralluogo nell'immobile erano presenti evidenti infiltrazioni di acqua nelle murature perimetrali. Erano inoltre presenti infiltrazioni di acqua nella soffitta, provenienti dal sotto tetto, e nella cantina. Presenza di un abuso edilizio nel bagno posto al primo piano (chiusura di un terrazzo con ampliamento cubatura).

**Unità immobiliare 6E (libera):** Assenza del controsoffitto al P2, porta esterna ed infissi ammalorati, pavimentazione soffitta con macchie d'acqua, assenza di allaccio degli impianti (elettrico, idraulico e citofonico), cantina e box auto non rifiniti.

Sulla base di quanto si è potuto visionare in fase di sopralluogo, è possibile indicare le principali criticità/carenze riscontrate sui corpi di fabbrica e nelle unità immobiliari che è stato possibile visionare:

- Impianti elettrici non completamente finiti
- Mancanza di allaccio alla rete idrica comunale (alla data del sopralluogo era presente l'allaccio all'utenza acqua di cantiere)
- Presenza di infiltrazioni di acqua e di umidità nei locali soffitta posti al PS2 e nei locali cantina posti al PS1
- Presenza di macchie di umidità in alcune facciate esterne dei corpi di fabbrica e su alcune murature delle singole unità immobiliari

- Distacchi di tratti di soglie di calpestio nei giardini
- Murature divisorie dei box auto e delle cantine al PS1 sprovvisti di intonaci e di tinteggiatura
- Presenza di lesioni su alcune murature divisorie all'interno di alcune unità immobiliari
- Assenza di certificazione di abitabilità, della certificazione di conformità degli impianti e dell'APE

Si evidenzia che, sulla base di indagine visiva – non potendo eseguire saggi e indagini specifiche in ogni unità immobiliare – è presumibile che le cause delle infiltrazioni di acqua e la presenza di umidità rilevate in fase di sopralluogo nelle unità immobiliari e nei corpi di fabbrica, possano essere eliminate mediante esecuzione di interventi edilizi di rilevante entità interessando sia le parti comuni dei fabbricati che le singole unità immobiliari.

Alcuni degli attuali occupanti hanno verbalmente dichiarato, durante il sopralluogo del 22.11.2019, di essere in possesso di perizie giurate predisposte da loro tecnico di fiducia, attestanti lo stato delle unità immobiliari alla data della loro occupazione.

Sulla base delle informazioni assunte e della documentazione esaminata si ritiene, plausibilmente, che nonostante la soc. ACF S.r.l. abbia presentato al Comune di Albano Laziale la Dichiarazione di fine lavori, all'epoca dell'occupazione, alcune unità immobiliari potevano essere ancora non complete o non agibili.

Tale accertamento – non potendo oggi stabilire con ragionevole certezza l'effettivo stato di completamento delle singole unità immobiliari all'epoca dell'occupazione e quindi stabilire quali opere siano state eseguite dagli occupanti – può essere oggetto di approfondimento anche mediante l'acquisizione delle citate perizie giurate in possesso di alcuni occupanti.

In conclusione si ritiene, salvo diversa dimostrazione, che la maggior parte delle unità immobiliari ad oggi occupate necessitano: **(i)** di lavori di manutenzione atti a rimuovere le cause delle infiltrazioni d'acqua e di umidità rilevate in fase di sopralluogo; **(ii)** di rilevanti opere di manutenzione e di finitura tali da poterle rendere agibili.

#### 14. OBBLIGHI DERIVANTI DALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Nella predetta Convenzione Urbanistica a rogito [REDACTED] di Roma del 12.02.2004, repertorio n. 15302, trascritta a Roma 2 il 17.02.2004 al n. 5004 e registrata a Roma 1 il 17.02.2004 era previsto, tra l'altro, che:

- le opere di urbanizzazione primaria dovevano essere eseguite tramite il “Consorzio Cecchina 2” a tal fine costituito
- tra il predetto Consorzio Cecchina 2 ed il Comune di Albano si doveva stipulare una apposita convenzione per l’esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria

Tali obbligazioni, oltre alle altre previste nella medesima convenzione, sono obbligazioni reali “propter rem”. Le obbligazioni reali sono quelle obbligazioni caratterizzate dalla connessione con una cosa: i soggetti del rapporto saranno di volta in volta tutti coloro che, successivamente acquireranno la titolarità del diritto di proprietà o del diritto reale di godimento sulla cosa. Le obbligazioni "propter rem" si definiscono anche "ambulatorie", in quanto, appunto, i soggetti del rapporto mutano in seguito alla circolazione del bene.

A seguito di colloquio telefonico intercorso con l’Arch. Gemma in data 16 dicembre 2019 abbiamo assunto che le opere di urbanizzazione sono state completate per circa il 90%. Con PEC di pari data è stato richiesto al Comune di Albano di fornire precise indicazioni sullo state dell’arte delle opere di urbanizzazione e documentazione attestante la loro esecuzione.

## 15. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO E/O CONSORTILE

**AVVERTENZE:** La Proprietà non ha fornito il regolamento di condominio e/o consortile e le relative tabelle millesimali.

**PROBLEMATICHE:** Mancanza del regolamento di condominio e consortile e delle tabelle relative millesimali.

**GIUDIZIO:** Immobili privi di regolamento di condominio e consortile e delle tabelle relative millesimali.

IMMOBILI PER I QUALI NON È NECESSARIO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO/CONSORTILE	IMMOBILI PER I QUALI È NECESSARIO IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO/CONSORTILE	IMMOBILI PRIVI DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO/CONSORTILE

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per la predisposizione del regolamento di condominio e delle relative tabelle millesimali (compensi professionali per la redazione ed il calcolo) può essere sommariamente stimato in euro 200,00 per ciascuna unità immobiliare comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali.

**RACCOMANDAZIONI:** Evidenziare negli avvisi di vendita che gli immobili sono privi di regolamento di condominio e/o consortile e relative tabelle millesimali

## 16.STIMA DEL VALORE DI MERCATO

### ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P, per la stima del valore di libero mercato all'attualità degli immobili in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

- Gli immobili sono delle unità residenziali (appartamenti) distribuiti su quattro livelli (PS1 – PT – P1 – P2) e sono porzione di fabbricati di modesta consistenza con tipologia edilizia c.d. a schiera, dotati di pertinenze esclusive quali giardini, portici e balconi, oltre a box auto posto al PS1 direttamente collegato all'abitazione. Sono inoltre presenti n. 6 posti auto scoperti, ognuno identificato catastalmente con proprio subalterno.
- Sulla base di quanto indicato nei titoli edilizi assentiti e di quanto riportato nella documentazione catastale in atti, le porzioni di unità immobiliare propriamente abitabili in base ai titoli edilizi assentiti sono unicamente quelle poste al piano terra ed al primo piano. Il piano S1 ha infatti destinazione d'uso a cantina, oltre al box, e il piano secondo ha destinazione d'uso a soffitta.
- Gli immobili sono stati edificati in regime di diritto di superficie della durata di anni 99 rinnovabili.
- La maggior parte delle unità immobiliari sono state a suo tempo occupate, prima del perfezionamento dell'atto pubblico di compravendita, dai soggetti che avevano stipulato con la soc. A.C.F. S.r.l. atti di prenotazione e/o contratti preliminari di compravendita il tutto come agli atti della curatela; altre unità immobiliari sono libere e nella disponibilità della curatela.

- Originariamente, per la vendita degli immobili, il Comune di Albano Laziale aveva determinato il corrispettivo di massima cessione unitario in 1.453,93 euro/mq. Tale corrispettivo fu quindi utilizzato per la determinazione del prezzo di compravendita riportato nei contratti preliminari di compravendita al netto di eventuali migliorie richieste dai singoli promissari acquirenti.
- Le superfici riportate nel QTE utilizzato per la determinazione del corrispettivo di massima cessione furono computate secondo una determinata e specifica normativa diversa rispetto ai criteri di calcolo della superficie commerciale di cui al D.P.R. 138/98 ovvero di quella riportata nelle visure catastali all'attualità.
- Le unità immobiliari, libere ed occupate, ed i corpi di fabbrica di cui sono porzione le medesime, per quel che si è potuto accertare in fase di sopralluogo, sono in cattivo stato di manutenzione ed è necessario eseguire rilevanti opere edilizie per eliminare le cause delle infiltrazioni di acqua e la presenza di umidità rilevate in fase di sopralluogo, oltre ad eseguire opere edilizie ed impiantistiche per renderle agibili.

Per la stima del valore di libero mercato all'attualità degli immobili in oggetto, la dd&P ha adottato il presupposto valutativo che gli stessi siano venduti dalla curatela fallimentare sul libero mercato (procedura concorsuale), liberi da persone e cose, *asset by asset* nel loro attuale stato di manutenzione.

## **PROCEDIMENTO DI STIMA**

Gli immobili in oggetto, in considerazione della loro destinazione d'uso urbanistica e della loro categoria catastale, della loro tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive sono qualificabili come "ordinari". Per questo motivo, per la stima del valore di mercato all'attualità, è stato adottato il metodo del confronto di mercato.

## **DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*c.d. sujet*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito.

### **ANALISI DEI COMPARABLES E BANCHE DATI**

In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables* anche se risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto.

Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita di data prossima a quella della stima, può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Attualmente nel segmento di mercato degli immobili a destinazione abitativa usati, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un 10% ed un 20%. Altresì, per omogeneità e attendibilità, vengono utilizzati i dati sul valore immobiliare diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riportano i valori unitari minimi e massimi di vendita degli immobili per ogni microzona catastale e suddivisi per destinazione d'uso e tipologia.

Nel caso di specie è stato ritenuto opportuno adottare i valori unitari diffusi dall'OMI riferiti al 1° semestre 2019 per la microzona catastale ove ricadono gli immobili, che si riportano nella sottostante tabella:

Tipologia	Stato conservativo	Valore unitario di mercato (euro/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	Normale	1.400	1.900
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.250	1.800
Ville e Villini	Normale	1.500	2.000
Box	Normale	850	1.200

Assumendo che il valore di mercato dell'immobile deve essere stimato in modo prudentiale trattandosi di beni oggetto di vendita per il soddisfacimento del ceto creditorio e tenendo in considerazione le assunzioni ed i presupposti valutativi di cui sopra, la dd&P per la stima del valore di mercato ha adottato il valore minimo dei dati diffusi dall'OMI per la Tipologia "Abitazioni di tipo economico", pari a 1.250,00 euro/mq.

L'adozione di detto valore unitario è supportata anche dalla seguenti ulteriori assunzioni:

- Le unità immobiliari oggetto di stima, seppur catastalmente censite in categoria A/7 – Ville e Villini, sono porzione di edifici facenti parte un complesso edilizio di maggior consistenza progettato e realizzato come intervento di Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 167/1962.
- Lo standard tipologico delle unità immobiliari è di tipo economico e popolare e senza particolare pregio architettonico.
- Lo standard qualitativo dei materiali impiegati per la costruzione degli edifici e per la finitura degli immobili è di serie commerciale.
- Sul mercato immobiliare locale è presente un'elevata offerta di immobili, nuovi ed usati, di analoga tipologia a quelli in oggetto, rispetto ad una domanda di mercato ancora debole.
- L'andamento del mercato immobiliare è ancora caratterizzato da una fase negativa con ulteriore decremento dei valori soprattutto per immobili di scarsa qualità.
- I prezzi di vendita proposti sul mercato da privati per immobili di analoga tipologia a quelli in oggetto (in piena proprietà e non in diritto di superficie), rilevati mediante indagine di mercato diretta, sono compresi tra i 1.200,00 ed i 1.400,00 euro/mq.

## **DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per la determinazione della superficie commerciale di ogni singola unità immobiliare è stato adottato quanto disposto nel disposto del DPR 138/98 in materia di standardizzazione delle superfici armonizzato con quanto indicato nel *"Manuale operativo delle stime immobiliari"* edito dalla Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi della Agenzia del Territorio – Capitolo 3 – Criteri di calcolo delle consistenze.

Per la determinazione delle superfici lorde sono state adottate quelle riportate, per ogni unità immobiliare, nelle schede di *“Accertamento della proprietà immobiliare urbana – Dichiarazione di unità immobiliare a destinazione ordinaria – Mod. 1NB – Parte II”*.

Per la determinazione delle superfici omogeneizzate delle pertinenze esclusive di ornamento e quelle accessorie a servizio, sono stati adottati i seguenti coefficienti di omogeneizzazione (**Cfr. Allegato 5 – Calcolo delle superfici**):

- Cantine e soffitte direttamente comunicanti con l'unità principale  
50% della superficie lorda
- Box auto direttamente comunicante con l'unità principale  
50% della superficie lorda
- Posti auto non direttamente comunicanti con l'unità principale  
25% della superficie lorda
- Balconi, terrazzi, portici direttamente comunicanti con l'unità principale  
30% per una superficie sino a 25 mq  
10% per la quota di superficie eccedente i 25 mq
- Giardini e corti scoperte direttamente comunicanti con l'unità principale  
10% della superficie sino alla superficie dell'unità immobiliare  
2% per la quota di superficie eccedente detto limite

Per la stima del valore dei posti auto scoperti, privi di un loro specifico mercato di riferimento di zona, è stata assunta la superficie catastale. Alla stessa è stato applicato un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,20.

La superficie omogeneizzata è stata moltiplicata per il valore unitario adottato ottenendo così il valore di mercato del posto auto.

Nelle tabelle allegate sono riportate le elaborazioni delle superfici commerciali di ogni singola unità immobiliare. Si evidenzia che è stato eseguito l'abbinamento abitazione + box sulla base degli elaborati planimetrici catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

## **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Tenendo in considerazione il regime della proprietà (diritto di superficie), la vestustà della costruzione (epoca della costruzione), i costi necessari alle eventuali regolarizzazioni da

porre a carico dell'aggiudicatario e lo stato di manutenzione all'epoca del sopralluogo, il valore di mercato di ogni immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = [(Sc \times Vu) \times Kds] - D - \sum Cr_{1-2}$$

Dove:

**VM** = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

**Sc** = Superficie commerciale dell'immobile, espressa in mq

**Vu** = Valore unitario adottato, espresso in euro/mq

**Kds** = Coefficiente di riduzione del valore per vendita in diritto di superficie

**D** = Deprezzamento per vetustà

**Cr1** = Sommatoria dei costi, espressi in euro, per le eventuali regolarizzazioni edilizie poste a carico dell'aggiudicatario

**Cr2** = Sommatoria dei costi, espressi in euro, per le opere edilizie necessarie a rendere agibili le unità immobiliari poste a carico dell'aggiudicatario

Per la determinazione del **Kds** è stata adottata la formula empirica di rapporto che tiene in considerazione la durata residua del diritto di superficie rispetto alla data iniziale di assegnazione delle aree in diritto di superficie:

$$Ti : Ki = Tr : Kds$$

Dove:

**Ti** = durata del diritto di superficie pari a 99 anni

**Tr** = Durata residua del diritto di superficie

**Ki** = Coefficiente di adeguamento pari ad 1,00 per la durata iniziale di 99 anni

**Kds** = Coefficiente di adeguamento per la durata residua

Pertanto avremo:

$$Kds = (Tr \times Ki) : Ti$$

Si assume:

- la data di assegnazione del diritto di superficie viene adottata nella presente stima alla data di stipula della Convenzione Urbanistica ovvero al 12.02.2004 e con termine al 11.02.2103
- il **Ki** pari ad 1,00
- il periodo residuo di diritto di superficie viene quindi assunto in 84 anni

Quindi sviluppando la formula avremo:

$$Kds = (84 \times 1,00) : 99$$

$$Kds = 0,848$$

Per la determinazione del deprezzamento **D** è stato adottata la formula proposta dall'Unione Europea degli esperti contabili:

$$D = [(A + 20)^2 : 140] - 2,86$$

Dove **A** rappresenta il numero di anni di vita del fabbricato in percentuale del numero di anni di durata del fabbricato assunta in 100 anni. **A** è stato determinato in 8,5 anni assumendo la data di dichiarazione di fine lavori al 30.03.2011.

Pertanto avremo:

$$D = [(8,5 + 20)^2 : 140] - 2,86$$

$$D = 2,94\%$$

Per la determinazione dei **Cr** sono stati assunti i seguenti costi unitari necessari alla regolarizzazione degli immobili ed alla esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche:

- a) Regolarizzazioni edilizie: costo unitario per la pratica edilizia di regolarizzazione di eventuali difformità interne realizzate senza titolo edilizio dagli occupanti, sommariamente stimato in euro 4.000,00 (compensi professionali comprensivi di CP ed IVA e diritti di segreteria comunali per pratica edilizia).

- b) Regolarizzazione condominiale: costo per la predisposizione del Regolamento di condominio e tabelle millesimali, sommariamente stimato in euro 200,00 (compensi professionali comprensivi di CP ed IVA e diritti di segreteria comunali per ogni unità immobiliare).
- c) Esecuzione di opere edilizie ed impiantistiche: non essendo possibile eseguire un computo metrico estimativo specifico per ogni unità immobiliare in quanto sarebbe necessario eseguire saggi ed indagini in ogni singola unità immobiliare e nelle parti comuni degli edifici, è stato assunto che per ogni unità immobiliare vengano eseguite le opere di completamento necessarie a renderle abitabili e ad eliminare le cause delle infiltrazioni (*Ad esempio: completamento impianti elettrici, intonacature e tinteggiature ambienti al PS1 e al P2, montaggio di caldaie autonome a gas e piastre radianti per il riscaldamento ove mancanti, eliminazione delle cause delle infiltrazioni d'acqua e relative opere di finitura, sostituzione di soglie rotte, montaggio di sanitari ove mancanti, montaggio di infissi ove mancanti, sistemazione dei giardini, ecc.*). Il costo di tali opere, non potendosi eseguire in questa sede un computo metrico estimativo per ogni unità immobiliare non avendo peraltro l'accesso a tutte le unità, è stato sommariamente e parametricamente stimato sulla base di indicatori di mercato in circa 150,00 euro/mq per ogni unità immobiliare. Si evidenzia inoltre che alcune unità immobiliari presentano, rispetto alle altre, maggiori problematiche di infiltrazioni di acqua e presenza di umidità tali da rendere necessari interventi edilizi radicali il cui costo è maggiore rispetto a quello parametricamente stimato in 150,00 euro/mq.

Pertanto, determinati tutti i parametri di calcolo, sviluppando la formula sopra enunciata

$$VM = [(Sc \times Vu) \times Kds] - D - \sum Cr_{1-2}$$

si ottiene il valore di libero mercato all'attualità di ogni immobile.

Lo sviluppo della formula, trattandosi di numerose unità immobiliari, è stato predisposto in una apposita tabella di calcolo allegata alla presente relazione (**Cfr. Allegato 6 – Stima del valore di libero mercato**).

Nella medesima tabella sono inoltre riportati, per un confronto, anche i prezzi di vendita (prezzo massimo di cessione) stabiliti nei contratti preliminari di compravendita riferiti alle unità immobiliari occupate, alla data del sopralluogo, dai promissari acquirenti.

### CONCLUSIONE DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

LA dd&P STIMA IL VALORE DI LIBERO MERCATO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA ACF S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO, ASSET BY ASSET, LIBERI DA PERSONE O COSE NELL'ATTUALE STATO DI MANUTENZIONE, AI VALORI INDICATI NELL'ALLEGATO 6 DELLA PRESENTE RELAZIONE. SI RIPORTA DI SEGUITO IN ESTRATTO LA TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI STIMATI.

	Foglio	Part	Sub	Categoria	Superficie Commerciale	VALORE DI LIBERO MERCATO	
					(mq)	(euro)	
	27	1586					
			5	A/7	Villini	145	123.231,00
			14	C/6	Box auto		
			7	A/7	Villini		
			16	C/6	Box auto	123	103.897,00
	27	1587					

27	1588	2	A/7	Villini	143	121.474,00		
		9	C/6	Box auto				
27	1589	6	A/7	Villini	123	103.897,00		
		13	C/6	Box auto				
27	1590	5	A/7	Villini	144	122.352,00		
		14	C/6	Box auto				
27	1591	9	A/7	Villini	142	120.595,00		
		18	C/6	Box auto				
		19	C/6	Posti auto			15	3.087,00
		20	C/6	Posti auto			15	3.087,00
		21	C/6	Posti auto			14	2.881,00
27	1591	7	A/7	Villini	123	103.897,00		
		16	C/6	Box auto				
		19	C/6	Posti auto			14	2.881,00
		20	C/6	Posti auto			15	3.087,00
		21	C/6	Posti auto			15	3.087,00

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.  
 L'estensore della relazione  
*Perito Immobiliare – Simone de Marinis*

Firmato digitalmente da: DE MARINIS SIMONE  
 Data: 08/01/2020 08:57:32