

STUDIO DI ARCHITETTURA

Arch. Monica Cecchini

Viale Carlo Felice, 95 – 00185 ROMA

TEL.: 349/2618428

e-mail: arch.monica.cecchini@gmail.com

Pec: mo.cecchini@pec.archrm.it

F.n.: 571/2017 - Foglio 1154 - Part. 1014 - Sub. 1, 2 e 3

Roma, li 20 marzo 2023

SEZIONE FALLIMENTARE

“FALL.TO n.571/2017

GIUDICE DELEGATO: DOTT.MARCO GENNA

CURATORE: COMM. ELIA COMUNALE

C.T.U.: ARCH. MONICA CECCHINI

- RELAZIONE PERITALE -

La sottoscritta Arch. Monica Cecchini, con studio in Roma, in Viale Carlo Felice, n.ro 95, iscritta all’Ordine degli Architetti di Roma al n.ro 16448, a seguito del conferimento dell’incarico peritale e di tutte le attività svolte, ha elaborato la seguente Relazione Peritale.

A tal fine si precisa che tutte le attività di rilievo svolte in loco hanno permesso di elaborare il grafico di cui all’allegato n.ro 11, relativo allo stato dei luoghi, si sono svolte con la collaborazione dell’Arch. Valeria Travanti.

- MANDATO CONFERITO -

In funzione della “Istanza al Signore Giudice”, depositata in cancelleria in data 10 febbraio 2021, si evidenzia che la seguente C.T.U. è stata elaborata in riferimento ai seguenti capitoli:

- 1) Descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale sarà indicato tra l’altro, anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le zone confinanti e l’esatta individuazione dei beni che compongono il lotto, dettagliata consistenza e verifica dello stato conservativo.
- 2) Stato di possesso dei beni, precisando se siano occupati da terzi soggetti ed a che titolo.
- 3) Identificazione catastale degli immobili e segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l’aggiornamento al catasto.

- 4) Individuazione dello strumento urbanistico comunale e verifica di eventuali vincoli.
- 5) Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico; in caso di esistenza di opere o manufatti abusivi, insistenti sulla proprietà, indicazione dell'eventuale sanabilità con aggiornamento catastale e dei relativi costi.
- 6) Stima del valore economico attuale dei beni immobili oggetto di perizia, finalizzato alla vendita.

- SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI -

Per l'elaborazione della presente Consulenza il C.T.U. è acceduto nell'immobile il giorno il 09/03/2021 e successivamente il 06/09/2022, per poter effettuare il rilievo di rito. Inoltre il C.T.U è acceduto presso N.C.E.U. di Roma, archivio telematico, in data 11/11/2022, il 14/01/2023, e il 10/02/2023 e presso l'ufficio Condono di Roma, in data 19/03/2021, il 06/04/2021 e il 17/01/2023, onde visurare/acquisire la documentazione ivi depositata.

- BENI DI CUI ALLA STIMA –

1) L'immobile di cui trattasi si individua in un villino ad uso residenziale, con annesso giardino, garage e servizi, ubicato in Roma, in località Trigoria, in via dei Redattori, 57.

Trigoria è una frazione di Roma Capitale, ed è identificata come zona "O" di PRG di Roma, piano particolareggiato Selcetta-Trigoria, situata a sud della città, esternamente al Grande Raccordo Anulare, in zona Castel di Decima, nel territorio del Municipio Roma IX (ex Municipio Roma XII).

In questa area hanno sede il policlinico e l'Università Campus Bio-Medico di Roma, sorti nella zona a nord-ovest di Trigoria, ai confini della Riserva naturale di Decima-Malafede. Su questi terreni vanno sorgendo gradualmente gli edifici universitari.

Nel 2001 viene inaugurato il Centro per la salute dell'anziano (CESA). Nel 2007 sorge il Policlinico universitario Campus Bio-Medico e il PRABB (Polo di Ricerca Avanzata in Biomedicina e Bioingegneria).

Trigoria si trova al dodicesimo chilometro della via Laurentina e si raggiunge percorrendo la stessa strada o il G.R.A. Tale zona è servita dal servizio pubblico che arriva fino a via dei Redattori. L'area in cui è ubicato il fabbricato, si trova in una zona prevalentemente residenziale. (rif. All.ti n.ri 2, 4 e 7)

Relativamente all'immobile di cui sopra, trattasi di un villino con tetto a falde, a due piani, con giardino in parte pavimentato e annesso garage e servizi; (rif. All.ti n.ri. 3, 11 e 13, All.fotogr. 14, 15, 16, 17, 23, 24 e 28 fot.n.ri, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 30, 31, 32, 33, 46 e 47).

L'ingresso pedonale è al civ. n.57 di via dei Redattori, costituito da un cancello in ferro che immette in un vialetto, che porta all'ingresso vero e proprio del villino, al piano rialzato. Tale edificio è circondato da un giardino di pertinenza esclusiva, con una parte dello stesso pavimentata. (rif. All.to n.ro, 7)

L'area prospiciente l'ingresso è un vialetto pavimentato, con adiacenti porzioni di verde. La zona è delimitata da un muro con sovrastante recinzione in ferro. Nel complesso si può accedere anche da un ingresso carrabile adiacente al civ. n.57. Dalla corte si accede, tramite la scala esterna, ad un portico da cui si arriva al portone dell'immobile. Internamente vi è un disimpegno di distribuzione da cui parte una scala che porta al piano primo e al piano seminterrato. Oltre il primo piano vi è un sottotetto accessibile da una scala retrattile.

Al piano terra/rialzato, dal disimpegno si accede da un lato alla cucina e ad un bagno e dall'altro alla zona pranzo-soggiorno, molto ampia, dalla quale si entra in un vano con annesso bagno. A questo ultimo vano si accede anche esternamente dal giardino di pertinenza, tramite dei gradini in muratura. Questa porzione di immobile che corrisponde al retro del salone e della cucina è costituita da un solo piano ed è coperta con tetto a falda in legno.

Sempre dal disimpegno di cui sopra si accede alla scala che porta al piano primo e al seminterrato. Il primo piano è costituito da tre camere, due bagni e due balconi. La camera da letto matrimoniale ha al suo interno un bagno e un balcone. Dal disimpegno che immette alle camere si accede al secondo balcone, al secondo bagno, e attraverso una scala retrattile, al sottotetto.

Il piano seminterrato si sviluppa per una ampia superficie divisa in due parti, da un lato si trova una area adibita a garage e dall'altra parte una area residenziale. Quest'ultima è costituita da un grande spazio open-space adibito a soggiorno, pranzo, angolo cottura, oltre tre camere e doppi servizi.

Il garage oltre all'ingresso dalla scala interna, ha anche un accesso carrabile dall'esterno, tramite una rampa con cancello in ferro su via dei Redattori. Tale accesso è indipendente rispetto al resto del compendio immobiliare ed attualmente è identificato al civico n. 55 della stessa via, anche se dalla visura catastale il garage è individuato al civico n. 57 di via dei Redattori, come tutto il compendio. Tutto l'edificio è circondato da un ampio giardino con porzioni e camminamenti pavimentati. E' presente nel giardino un pozzo per irrigazione, delimitato da un muretto in blocchetti di tufo.

Le cucine sono entrambe ammobiliate e attrezzate, i bagni si presentano rifiniti, con rivestimento e pavimento in marmo e in gres porcellanato. Il soggiorno al piano rialzato è pavimentato in marmo come le scale di collegamento interno; le camere sono pavimentate in gres porcellanato così come i balconi. Gli infissi in legno si presentano in buone condizioni, così come tutto l'appartamento.

Sono stati, altresì, riscontrate delle piccole infiltrazioni nel piano seminterrato e dei fenomeni di umidità nel bagno della camera da letto al primo piano, causata quest'ultima probabilmente dalla doccia adiacente. Esternamente i prospetti sono caratterizzati da una tinteggiatura di colore giallo chiaro e zoccolatura perimetrale in pietra. La pavimentazione esterna è in lacerti di pietra ad opera incerta. Le balaustre sono in acciaio anodizzato. Nel giardino, ben tenuto, sono presenti alberi di piccole dimensioni. (All.fotogr. 13, 17, 18., 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29, e 30 e 18 fot. n.ri 12,13,14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 e 55).

Si fa presente che una esigua porzione di corte è stata annessa al lotto adiacente, di proprietà degli stessi intestati del compendio in oggetto.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza catastale e da rilievo:

Dal N.C.E.U. del Comune di Roma

SUB. 1, categoria: bene comune non censibile.

SUB. 2, categoria A/7, classe 5, consistenza 8,5 vani.

SUB. 3, categoria C/6, classe 9, consistenza 149 mq, superficie catastale 151mq

Da rilievo

SUB 1, Piano terra, giardino e camminamenti (bene comune non censibile):

Superficie commerciale corte mq **846,00 oltre mq 14,00** annessi al lotto adiacente

SUB 2, Piano seminterrato:

Superficie commerciale: **mq 130,00**

SUB 2, Piano terra/rialzato:

Superficie commerciale esclusi il portico: mq 122,00

Superficie commerciale comprensiva della superficie parametrata del portico: mq 128,00.

SUB 2, Piano primo:

Superficie commerciale escluso i balconi: mq 72,00

Superficie commerciale comprensiva della superficie parametrata dei balconi: mq 77,00.

SUB 2, Totale, piano terra/rialzato, primo:

Superficie commerciale: **mq 205,00**

SUB 3, Piano seminterrato: Garage

Superficie commerciale: **mq 171,00**

2) All'atto dei sopralluoghi l'immobile in oggetto non risultava occupato.

Dalla visura catastale l'immobile risulta di proprietà dei seguenti soggetti:

3) Quanto sopra descritto risulta essere denunciato presso il N.C.E.U del Comune di Roma al **Foglio 1154, Particella 1014, Sub. 1, Zona Censuaria 6, Bene comune non censibile, via dei Redattori, 57**, (rif. All.to n.ro 1).

Foglio 1154, Particella 1014, Sub. 2, Zona Censuaria 6, Categoria A/7, Classe 5, consistenza 8,5 vani, Rendita € 1.492,56, via dei Redattori, 57, (rif. All.to n.ro 1).

Foglio 1154, Particella 1014, Sub. 3, Zona Censuaria 6, Categoria C/6, Classe 9, consistenza 149,00 mq, superficie 151,00 mq, Rendita € 377,07, via dei Redattori, 57, (rif. All.to n.ro 1).

In merito alle ipoteche, effettuate le dovute ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dell'Ufficio Provinciale di Roma, risultano essere in atto le seguenti formalità. Foglio 1154 Part. 1014 sub. 2 (rif. All.to n.ro 8)

1. ISCRIZIONE del 03/08/2000 - Registro Particolare 17837 Registro Generale 65594

Pubblico ufficiale PERISSINOTTO LINA Repertorio 13602/4536 del 25/07/2000
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 7913 del 03/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2007. Cancellazione totale eseguita in data 06/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 16/02/2010 - Registro Particolare 8893 Registro Generale 16988 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 26940/7124 del 18/01/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

3. TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 70051 Registro Generale 119389. Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 466/9990 del 11/02/2010. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 24654 Registro Generale 136591. Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8582/9716 del 01/12/2016. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 20954 Registro Generale 116292 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9850/9717 del 06/10/2017 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. ISCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 22114 Registro Generale 121720 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10654/9717 del 18/10/2017
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

Foglio 1154 Part. 1014 sub. 3 (rif. All.to n.ro 8)

1. ISCRIZIONE del 03/08/2000 - Registro Particolare 17837 Registro Generale 65594 Pubblico ufficiale PERISSINOTTO LINA Repertorio 13602/4536 del 25/07/2000 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 7913 del 03/12/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 29/06/2007.

Cancellazione totale eseguita in data 06/12/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. TRASCRIZIONE del 16/02/2010 - Registro Particolare 8893 Registro Generale 16988 Pubblico ufficiale SIROLI MENDARO PULIERI FRANCESCO MARIA Repertorio 26940/7124 del 18/01/2010 ATTO PER CAUSA DI MORTE - VERBALE DI PUBBLICAZIONE TESTAMENTO

3. TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Registro Particolare 70051 Registro Generale 119389 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 466/9990 del 11/02/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

4. ISCRIZIONE del 02/12/2016 - Registro Particolare 24654 Registro Generale 136591

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 8582/9716 del 01/12/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

5. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 20954 Registro Generale 116292 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 9850/9717 del 06/10/2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

6. ISCRIZIONE del 20/10/2017 - Registro Particolare 22114 Registro Generale 121720 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 10654/9717 del 18/10/2017. IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

4) L'unità immobiliare in riferimento al P.R.G. di Roma approvato con D.C.C. n. 18 del 12/02/2008, Foglio 3_25, rientra in Città della Trasformazione, Ambiti a pianificazione particolareggiata definita; (rif. All.ti n.ri 4, 5 e 6).

L'immobile risulta essere inserito nel Piano Particolareggiato di zona O n. 46 "Selcetta-Trigoria". (rif. All.ti n.ri 4, 5 e 6).

5) In funzione di quanto verificato presso l'ufficio U.S.C.E. del Comune di Roma, e presso l'N.C.E.U. dello stesso comune, la scrivente rileva quanto segue.

Per l'unità immobiliare in oggetto, è stata rilasciata una Concessione edilizia n. 768/c del 05/10/1994 e successivamente è stata fatta domanda di Concessione

in sanatoria, istanza n. 0/540613/0 con fascicolo n. 165440 del 07/12/2004 per una superficie residenziale (netta) di 33,00 mq, 103,00 mc (rif. All.ti n.ri 9 e 10). La superficie residenziale di cui sopra riguarda l'ampliamento del piano terra/rialzato.

Per tale domanda in sanatoria ad oggi non è stata rilasciata la Concessione.

Si precisa inoltre, che dall'accesso telematico agli atti, presso l'ufficio Condono edilizio, sono pervenuti esigui documenti, che rendono la pratica non definita. Per tale motivo è stata eseguita una seconda richiesta di chiarimenti in merito alla pratica in oggetto, alla quale i tecnici dell'ufficio stesso, ribadivano l'esiguità della documentazione, confermando quanto già inviato.

Inoltre dalle planimetrie catastali allegate alla domanda di Concessione in sanatoria, si evince che al piano seminterrato, l'area precedentemente a destinazione servizi è stata trasformata in residenziale.

Dal raffronto dei documenti con lo stato dei luoghi risultano della difformità sanabili e non sanabili che necessitano di ripristino. (rif. All.ti n.ri 3, 9, 10 e 11)

Difformità sanabili

Sub. 1

La recinzione del lotto è stata modificata ed è stata inglobata nella particella adiacente una porzione della corte di pertinenza, distinta con il sub.1. Si dovrà ripristinare la delimitazione dei lotti così come indicato nella planimetria catastale e nella Concessione edilizia. Inoltre nel giardino di pertinenza è presente un pozzo per irrigazione, per il quale non è pervenuta alcuna autorizzazione o titolo edilizio atto alla sua legittimazione. Pertanto si dovrà procedere ad una sanatoria.

Inoltre ai sensi dell'art. 95 D.lgs 152/06 sussiste l'obbligatorietà del misuratore di portata, che attualmente non è presente. Pertanto la mancata installazione del misuratore volumetrico di acqua emunta (contatore) e la mancata comunicazione del consumo annuale sono perseguibili ai sensi dell'art. 133 c. 8 D.lgs 152/06, (e art. 28 Piano Tutela delle acque della Regione Lazio), con una sanzione da 1.500 a 6.000 euro. Nei casi di particolare tenuità la sanzione è ridotta ad un quinto.

Sub. 2

Piano primo:

Difformità non sostanziali, e dunque sanabili: diversa posizione delle porte di un bagno e di una camera da letto.

Si riscontra l'ampliamento del disimpegno a discapito del balcone, con aumento di volumetria. Tale ampliamento viene indicato nella planimetria catastale allegata alla domanda di Concessione in sanatoria ma non descritta nella stessa. La domanda di cui sopra risulta carente, come confermato dall'ufficio Condono, e pertanto necessita di integrazione anche in merito allo stesso ampliamento.

Piano Terra/rialzato

Difformità non sostanziali e dunque sanabili: diversa distribuzione degli spazi interni, consistente nella realizzazione di due bagni nella zona “veranda”.

Modifica dei prospetti della “veranda”.

Piano seminterrato

Difformità non sostanziali e dunque sanabili: diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla planimetria catastale allegata alla domanda di concessione in sanatoria.

Difformità sostanziali che necessitano la messa in pristino: diversa destinazione d’uso rispetto a quanto dichiarato nella Concessione edilizia e nella planimetria catastale allegata alla domanda di Concessione in sanatoria; ampliamento della superficie verso l’intercapedine, che dovrà essere ripristinata.

Sub. 3

Piano seminterrato

Difformità non sostanziali e dunque sanabili: ampliamento della superficie del garage. Dalla planimetria allegata alla domanda di Concessione in sanatoria si evince che la superficie della zona servizi del residenziale, è stata ampliata andando ad occupare una parte del garage. Di conseguenza è stata modificata la superficie del garage, con un ampliamento verso la zona retrostante del lotto.

Difformità sostanziali che necessitano la messa in pristino: ampliamento della superficie verso l’intercapedine, che dovrà essere ripristinata.

Costi per tutte le pratiche edilizie in sanatoria comprensive delle relative variazioni catastali, oneri aggiuntivi, spese tecniche e costi di ripristino.

Premesso che è da valutare il fatto che la precisazione in merito alla possibilità di sanare spetta sempre al competente Comune, di seguito si descrivono i costi per sanare o ripristinare le sopra citate difformità.

Il costo per sanare e per la messa in pristino delle suddette difformità, comprensivo delle sanzioni, delle variazioni catastali e delle spese tecniche calcolato a corpo è il seguente:

Il costo totale computato, per il ripristino dello stato dei luoghi e le pratiche edilizie in sanatoria, è di € 28.000,00.

6) Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alla porzione immobiliare “de qua”, la scrivente ne ha individuato il più probabile valore di mercato. Pur ribadendo le problematiche relative alla situazione amministrativa, la scrivente relaziona che trattasi, comunque, di una unità immobiliare dalle semplici linee costruttive, a destinazione residenziale, costituita da un villino a due piani, fuori terra e un piano seminterrato adibito a servizi e garage, circondato da un giardino di pertinenza, in parte pavimentato.

In relazione a tale stato di cose la scrivente Tecnico d'Ufficio ha espletato un'indagine di mercato attraverso fonti dirette ed indirette, finalizzata all'individuazione del più probabile valore di compravendita. Tale indagine ha permesso di valutare gli immobili nella zona in questione con destinazione d'uso simili a quello in oggetto. In merito a quanto sopra evidenziato si precisa di aver acquisito, come fonti indirette le relative quotazioni per immobili ad uso residenziale, dalla "Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate, anno 2022 – semestre 1- alla Zona: Suburbana/TRIGORIA (VIA DI TRIGORIA). (Rif All. n.ro 12)

Ciò precisato, si evidenzia che la banca dati individua per Tipologia: ville e villini, destinazione "Residenziale", stato conservativo normale, un valore di mercato oscillante tra € 1.600,00/mq e € 2.350,00/mq.

Considerando l'ubicazione dell'immobile, nella zona periferica della località Trigoria, distante dall'asse principale denominato via di Trigoria, in una zona prevalentemente residenziale, tenuto conto di quanto sopra descritto, la scrivente ritiene opportuno applicare il valore inferiore indicato dall'OMI, pari a € 1.600,00/mq.

Dalla ricerca effettuata da fonti dirette, il mercato immobiliare nella località di Trigoria, risulta discretamente attivo. Si sono individuati beni in vendita simili, tenuto conto che le situazioni ritenute più congrue sono edifici residenziali in zone limitrofe, e desunti i seguenti valori.

Valori desunti dai siti internet delle agenzie immobiliari:

AGENZIA	ZONA	mq	PREZZO €/mq
IDEALISTA.IT	Via Agerola	170	853,00
IDEALISTA.IT	Via dei Compositori	123	1.626,00
IMMOBILIARE.IT	Via Sala Consilina	95	1.968,00
IMMOBILIARE.IT	Via di Trigoria	170	1.575,00
IMMOBILIARE.IT	Via Francolise	250	1.716,00
IMMOBILIARE.IT	Via Sersale	400	1.475,00

Ai prezzi sopracitati sarà applicato un deprezzamento del 10%, valore che solitamente le agenzie aggiungono al prezzo di vendita. La media delle rilevazioni è di 1.382,00 €/mq. Facendo la media con il valore dell'OMI precedentemente riportato risulta un valore applicabile di 1.491,00 €/mq.

Precisato quanto sopra, che si ritiene descriva adeguatamente la situazione in riferimento alla porzione immobiliare "de qua", la scrivente, ha individuato il più probabile valore di mercato del bene come media dei due valori ottenuti.

La stima verrà effettuata sulla superficie dell'edificio rilevata, considerando i balconi, il portico, i vani accessori e il garage come superficie parametrata.

La stessa sarà elaborata tenendo conto che una parte dell'edificio è oggetto di domanda di Concessione in sanatoria ancora non definita e concessa.

Pertanto le superfici oggetto di domanda di Concessione in sanatoria saranno computate al 50%.

Giudizio di stima:**SUB 1, giardino e camminamenti (bene comune non censibile):**

Superficie commerciale corte mq **860,00**

Sup. commerciale parametrata per i primi 25 mq al 25%, la restante superficie sarà parametrata al 2%, per un totale di circa mq 19,00.

$$€. 1.491,00 \times \text{mq } 19,00 = €. 28.329,00$$

Superficie totale SUB 1: € 28.329,00

SUB 2, Piano seminterrato:

Superficie commerciale: mq 130 da rilievo

Superficie da concessione edilizia di mq 57,00 oltre mq 73,00 di ampliamento; di questi ultimi mq 73,00 vanno decurtati mq 16,00, corrispondenti all'ampliamento verso l'intercapedine.

Superficie commerciale: **mq 114,00** = mq 57+ mq (73,00-16,00)

Sup. totale da concessione edilizia, mq 57,00, parametrata al 35% = mq 19,95 circa

$$€. 1.491,00 \times \text{mq } 19,95 = €. 29.745,45$$

Superficie di mq (73,00 -16,00) = mq 57,00

Sup. totale da planimetria catastale allegata alla domanda di Concessione in sanatoria, decurtata della superficie dell'ampliamento verso l'intercapedine, che deve essere ripristinata; la superficie così ottenuta, dovrà essere parametrata al 35% circa e ridotta al 50%, in quanto la domanda è ancora in corso di definizione.

$$\text{mq } (73,00 -16,00) = \text{mq } 57,00$$

mq 57,00 parametrati al 35% = mq 19,95 circa

$$€. (1.491,00 \times \text{mq } 19,95)/2 = €. 14.872,72$$

SUB 2, Piano terra/rialzato e primo:

Superficie commerciale da Concessione edilizia comprensiva della superficie parametrata del portico e dei balconi: mq (205,00 - 44,00) = **mq 161,00**

$$€. 1.491,00 \times \text{mq } 161,00 = €. 240.051,00$$

Superficie da planimetria catastale allegata alla domanda di Concessione in sanatoria di **mq 44,00** ridotta al 50%, in quanto la domanda è ancora in corso di definizione.

$$€. (1.491,00 \times \text{mq } 44,00)/2 = €. 32.802,00$$

Superficie totale SUB 2: € 317.471,17

SUB 3, Garage - Piano seminterrato:

Superficie commerciale: **mq 156,5** circa (esclusa la superficie dell'intercapedine da ripristinare di circa mq 10,00 e la superficie del locale tecnico di circa mq 4,5)

Sup. garage parametrata al 50% = mq 78,25 circa

$$€. 1.491,00 \times \text{mq } 78,25 = €. 116.670,75$$

Sup. locale tecnico **mq 4,50** parametrata al 15% = mq 0,67 circa

$$€. 1.491,00 \times \text{mq } 0,67 = €. 998,97$$

Totale SUB 3: 117.669,72

Il costo complessivo dei SUB n.ri 1, 2 e 3 è pari a € 463.469,89, €(28.329,00+317.471,17+117.669,72), che arrotondato per difetto e decurtato dei costi per sanatoria e ripristino di € 28.000,00, risulta essere di **€ 435.400,00**.

*Il compendio immobiliare in oggetto risulta individuare un valore complessivo pari ad €. **435.400,00**, decurtato degli oneri per sanatoria e ripristini di € 28.000,00.*

Ciò esplicitato in relazione al valore complessivo, si precisa quanto segue in merito alla formazione di un unico lotto. A riguardo, essendo ad oggi, il compendio in oggetto costituito da subalterni diversi ma comunicanti tra loro in modo diretto, e in alcuni casi non scindibili, la scrivente ritiene opportuno costituire una unica porzione immobiliare.

LOTTO 1:

Villino di circa mq. 205,00 residenziali, sito al piano terra/rialzato e primo, comprensivo di balconi e portico di pertinenza, oltre la corte al piano terra, di circa mq 860,00, e mq 114,00 di servizi posti al piano seminterrato; completa il compendio un garage, posto al piano seminterrato, di circa mq 161,00 comprensivo di locale tecnico.

- CONCLUSIONI -

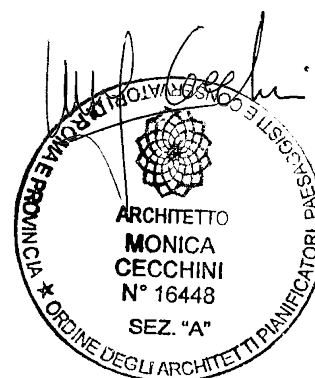
Tale compendio distinto al N.C.E.U del Comune di Roma al foglio 1154, particella n° 1014, Sub. 1, 2 e 3, e ubicato in Roma, Località Trigoria, via dei Redattori, 57, risulta avere un valore complessivo di

.....€ 435.400,00

Valore totale del lotto 1: € 435.400,00

In Fede

Architetto Monica Cecchini



Arch. Monica Cecchini

Allegati:

- 1) Visura storica per immobile riferite al Fg.1154, part.1014, sub 1, sub 2 e sub 3
- 2) Estratto di mappa catastale (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).
- 3) Planimetria catastale sub. n. 2 e sub. 3 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano).
- 4) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008
tavola 3_25 - rapp. 1:10.000.
- 5) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008
Carta della qualità - tavola g1_25 - rapp. 1:10.000.
- 6) N.P.R.G. Comune di Roma, approvato con D.C.C. n° 18 del 12/02/2008
Rete ecologica - tavola 4_25 - rapp. 1:10.000.
- 7) Individuazione della porzione in argomento tramite aerofotografia tratta da
Google Maps.
- 8) Ispezione Ipotecaria – Elenco sintetico delle formalità
Elenco trascrizioni Foglio 1154 Part. 1014 sub. n.2 e sub.n.3
- 9) Concessione Edilizia n. 768/C del 05/10/1994
- 10) Planimetria allegata alla domanda di Concessione Edilizia in sanatoria n.
0/542613/0 con fascicolo n. 165440 del 07/12/2004
- 11) Planimetrie dello stato dei luoghi- Rapp. 1:200 e 1:100
- 12) Banca dati delle quotazioni immobiliari – Anno 2022 – Semestre 1
- 13) Planimetria generale con individuazione degli elaborati fotografici raccolti.
- 14) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 1, 2 e 3.
- 15) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 4, 5 e 6.
- 16) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 7, 8 e 9.
- 17) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 10,11 e 12.
- 18) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 13, 14 e 15.
- 19) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 16, 17 e 18.
- 20) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 19, 20 e 21.
- 21) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 22, 23, 24 e 25.
- 22) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 26, 27, 28 e 29.
- 23) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 30, 31 e 32.
- 24) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 33, 34 e 35.
- 25) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 36, 37 e 38.
- 26) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 39, 40 e 41.
- 27) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 42, 43, 44 e 45.
- 28) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 46, 47, 48 e 49.
- 29) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 50, 51, 52 e 53.
- 30) Documentazione fotografica, elaborati fotografici n° 54, 55.

