

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.ssa Francesca Vitale

CURATORE
DOTT. Marco Imparato

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN MARCELLINA (RM) VIA CRISTOFORO COLOMBO snc
DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO GRUPPO A.&C. IMMOBILIARE SRL N. 825/2019

1. Scopo e limitazioni del lavoro

Il sottoscritto Enrico Saulli, nato a Roma il 25.06.1962, con studio in Roma, via Sebastiano Grandis 1, socio dell'Associazione Professionale Alessandra Ferrero, Nunziatina Nicoletti, Violetta Picardi e Enrico Saulli architetti associati, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma al n. 9796, è stato incaricato dal dott. Marco Imperato curatore del Fallimento n. 825/2019 del Gruppo A&C Immobiliare srl, dichiarato dal Tribunale di Roma con sentenza n. 864/2019 del 29.11.2019 (di seguito anche "Società fallita") di effettuare una relazione di stima del valore atteso degli Immobili del Complesso Immobiliare di proprietà della fallita previa verifica tecnico-amministrativa (due diligence) sulla situazione di fatto dello stesso.

Il sottoscritto ritiene necessario esporre alcune premesse metodologiche sui criteri informativi del suo operato nello svolgimento dell'incarico ricevuto.

Le conclusioni cui addiviene la presente perizia di stima devono essere interpretate alla luce dei presupposti e delle limitazioni di seguito illustrate:

- a. tutte le informazioni, i dati e i documenti a supporto della presente perizia di stima sono stati forniti dal curatore del Fallimento del Gruppo A&C Immobiliare srl;
- b. la perizia di stima è stata redatta nel presupposto che le informazioni, i dati ed i documenti esaminati fossero corretti e rispondenti al vero, non essendo stato possibile per lo scrivente, effettuare alcuna revisione o audit sui dati ricevuti;
- c. lo scrivente ha redatto la presente perizia di stima adottando tutte le necessarie precauzioni, nei limiti sopra riferiti, per un'attenta valutazione delle informazioni, dei dati e dei documenti ricevuti, nel rispetto del proprio dovere di adempiere all'incarico ricevuto con diligenza, professionalità ed indipendenza di giudizio;
- d. la presente perizia di stima non tiene conto del possibile verificarsi di eventi a carattere straordinario od imprevedibile;

- e. le valutazioni contenute nella presente perizia di stima non riflettono considerazioni di natura soggettiva legate al venditore o ai potenziali acquirenti;
- f. la valutazione complessiva è basata su stime che, per i diversi motivi che verranno esposti di seguito, si fondano sull'ipotesi della continuità di destinazione d'uso;
- g. la data di riferimento della presente valutazione è il 25 gennaio 2021.

Con riferimento a quanto richiesto nelle comunicazioni intercorse, ed in relazione alla data room al momento trasmessa allo scrivente da parte del Curatore, ci si riferisce alle attività di valutazione delle unità immobiliari facenti parte del Complesso Immobiliare così come censite al Catasto Fabbricati del Comune di Marcellina, e di seguito descritte, dopo una preliminare verifica speditiva operata.

I servizi di valutazione sono stati operati attraverso il calcolo di una serie di valori con riferimento alle metodologie IVS di stima complessiva.

La valutazione contiene tutte le indicazioni previste nelle perizie delle esecuzioni ordinarie o concorsuali, con l'indicazione dell'esatta individuazione catastale, facendo riferimento e considerando l'attuale scenario autorizzativo della struttura, effettuando approfondimenti dello stato urbanistico-edificatorio e una ulteriore verifica rispetto all'eventuale esistenza di vizi da sanare ed il relativo costo di regolarizzazione.

In particolare, è stato richiesto allo scrivente di analizzare il complesso immobiliare, con il preciso scopo di determinare il valore di mercato partendo anche dal dato di partenza del valore ritraibile in ipotesi di liquidazione fallimentare con metodologie coerenti a quanto previsto dall'art. 160, co. II, I. fall., che si espongono qui di seguito (tenendo conto del *benchmark* dato dai PIV – Principi Italiani di Valutazione emessi dall'OIV – Organismo Italiano di Valutazione):

- **valore di smobilizzo tramite cessione ordinaria** (come definito dai PIV I.6.7¹), a seguito di procedure competitive volontarie, tenuto conto del **valore di mercato**

¹ PIV I.6.7: "il valore di smobilizzo è un prezzo fattibile in condizioni non ordinarie di chiusura del ciclo d'investimento. Il valore cauzionale è un particolare valore di smobilizzo definito ex ante. Il valore di liquidazione (ordinaria o forzata) è un particolare valore di smobilizzo".

(come definito dai PIV, I.6.3²), con indicazione dei relativi tempi di vendita nello stato di fatto attuale, avendo riguardo alle diverse procedure di vendita prospettabili, e dei costi inerenti alla proprietà dell'immobile ed alla sua conservazione in uno stato adeguato ai fini del realizzo del valore esistente;

Lo scrivente Perito inoltre:

- ha determinato il Valore nel presupposto del massimo e migliore utilizzo delle proprietà, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle proprietà stesse il massimo valore;
- evidenzia come non sussistano conflitti di interesse;
- ha proceduto alla valutazione sulla base dei documenti ricevuti, e sulla base dei documenti presenti nei data base pubblici come il Catasto On Line e le Valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (pubblicate recentemente per il 1° semestre 2020), oltre che sull'esperienza e sulle notizie di mercato delle ultime operazioni effettuate nel territorio per edifici di analoga destinazione (vedi tabelle Scenari Immobiliari redatte per il 1° semestre 2020) e sulla base dei dati riguardo le dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi e dello stato degli immobili verificati mediante sopralluogo;
- non ha eseguito alcuna indagine ambientale, presumendo la conformità dell'immobile in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia;
- non ha eseguito alcuna analisi del suolo;
- il calcolo delle superfici degli appartamenti è stato fatto sulla base della documentazione consegnata e verificata *in loco*;
- non sono considerati i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalle concessioni in vendita delle proprietà. I valori espressi di conseguenza non comprenderanno l'IVA.

2. Documenti di base e documentazione prodotta - allegati.

² PIV I.6.3: "il valore di mercato di un'attività reale o finanziaria ... è il prezzo al quale verosimilmente la medesima potrebbe essere negoziata, alla data di riferimento dopo un appropriato periodo di commercializzazione, fra soggetti indipendenti e motivati che operano in modo informato, prudente, senza esporsi a particolari pressioni (obblighi a comprare o vendere)".

È stata messa a disposizione una parte della documentazione sulla base della quale è partito il presente studio. Una seconda parte della documentazione è stata reperita attraverso la ricerca dallo scrivente per l'approfondimento dello studio sugli immobili, e/o come prodotto dall'accesso alle varie banche dati. La documentazione di base è quindi allegata alla presente relazione e riportata in calce, in accordo al seguente indice:

Documenti di base

- A.1.1 Permessi di Costruire 12/2010 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.2 Permessi di Costruire 3/2011 in variante al PdC (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.3 Grafici del progetto di variante
- A.1.4 Collaudo statico (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.5 Comunicazione di fine lavori (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.6 Richiesta di allaccio in fogna 2018 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.7 Nulla osta ACEA ATO2 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.8 Richiesta allaccio in fognatura 2019 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)

3. Definizioni

Nel corso della presente Perizia si sono applicate metodologie standard di cui si riepilogano le definizioni, evidenziando le peculiarità in termini temporali (rapidità del processo), i fattori condizionanti (libera/condizionata scelta delle Parti), situazione ed andamento mercato immobiliare di riferimento, vendita mediante aste (analisi dello storico di procedure attualmente in corso in zona e nel medesimo settore).

- **“Complesso Immobiliare”** (o “Proprietà” indica l’insieme dei beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi ed opere edili esterne) oggetto dello studio/valutazione con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi i beni mobili ed immateriali.
- **“Valutazione”** indica la determinazione del “[...] *valore alla data della Valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate indagini ed eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della Valutazione*” (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).
- **“Valore di Mercato”** indica “[...] *l’ammontare stimato di una proprietà o passività dovrebbe essere ceduta/acquistata o affittata, alla data di Valutazione, da attori privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita/affitto, a condizioni concorrenziali, dopo un’adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni*” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).
- **“Valore equo (Fair Value)”** Il Fair Value rappresenta l’ammontare per il quale un bene può essere compravenduto tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti. E’ da sottolineare che il RICS stabilisce che “[...] *Nell’adottare il fair value quale base del valore, è fondamentale che il valutatore stabilisca la definizione più corretta per lo scopo della valutazione e che la dichiari per intero nei termini dell’incarico e nel rapporto.*” Quindi nel presente Studio per le valutazioni si prendono in considerazione i valori derivanti da uno studio pesato del mercato su immobili insistenti nella stessa area, per la stessa tipologia di destinazione, opportunamente temperato da fattori riduttivi di ragguaglio determinati sia dalla situazione dello stato di fatto, sia dal *“non completamento dei lavori e delle opere di finitura nelle parti comuni e negli spazi propri delle unità immobiliari”*, sia dell’effetto micro-macro economico del Covid19.

Nella presente perizia è stato tenuto ancor di più conto dei primi scenari di valore immobiliare nelle varie categorie, formulati dagli Istituti attendibili quali Scenari Immobiliari, ed altri Enti di valutazione Immobiliare, a seguito della “pandemia” COVID 19 e dalle prime ipotesi evolutive del mercato conseguente. E’ da rilevare

soprattutto in relazione a quest'ultimo tema, come, quand'anche si possa presumere di ipotizzare un valore depurato di tutti i coefficienti prudenziali possibile, non sia però possibile formulare una previsione probabilistica o semi probabilistica in merito al successo di una qualsiasi transazione immobiliare essendo tale scenario uno scenario assolutamente nuovo nella storia mondiale e comunque forse assimilabile ad uno "scenario post-bellico" di assoluta variabilità di qualsiasi fattore sia macro che micro-economico.

4. Inquadramento generale, situazione urbanistica e stato di fatto

4.1. Inquadramento generale

Il fabbricato è localizzato nel Comune di Marcellina in posizione Sud-Ovest rispetto al centro abitato subito all'esterno di questo.

L'edificio sorge nei pressi della via di scorrimento SP 30a che lambisce il centro abitato, a circa 3 km dalla stazione ferroviaria.

Il Complesso immobiliare è delimitato:

- a Nord da una strada di quartiere e terreni che affacciano verso la scuola comunale;
- a Est dalla strada di quartiere;
- a Sud da via Cristoforo Colombo;
- a Ovest da una strada privata di accesso ai fabbricati vicini.

4.2. Situazione catastale

L'immobile è costituito da n. 18 appartamenti, 18 cantine e 18 posti auto.

Tutte le unità immobiliari sono state regolarmente denunciate al Catasto Fabbricati al foglio 8, particella 1151 del Comune di Marcellina.

I subalterni da 1 a 7 identificano i Beni Comuni Non Censibili, mentre le unità immobiliari, che attualmente risultano intestate al Gruppo A&C Immobiliare srl come unico proprietario, e quindi oggetto di studio sono le seguenti:

Cat	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
F	8	1151	8	C/6	2	21 mq	Tot 23 mq	€ 31,45

Cat	Foglio	Particella	Subalterno	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
F	8	1151	9	C/6	2	21 mq	Tot 23 mq	€ 31,45
F	8	1151	10	C/6	2	19 mq	Tot 19 mq	€ 28,46
F	8	1151	11	C/6	2	19 mq	Tot 19 mq	€ 28,46
F	8	1151	12	C/6	2	37 mq	Tot 40 mq	€ 55,42
F	8	1151	13	C/6	2	15 mq	Tot 15 mq	€ 22,47
F	8	1151	14	C/6	2	15 mq	Tot 16 mq	€ 22,47
F	8	1151	15	C/6	2	15 mq	Tot 15 mq	€ 22,47
F	8	1151	16	C/6	2	15 mq	Tot 15 mq	€ 22,47
F	8	1151	17	C/6	2	37 mq	Tot 40 mq	€ 55,42
F	8	1151	18	C/6	2	19 mq	Tot 19 mq	€ 28,46
F	8	1151	19	C/6	2	19 mq	Tot 20 mq	€ 28,46
F	8	1151	20	C/6	2	21 mq	Tot 22 mq	€ 31,45
F	8	1151	21	C/6	2	21 mq	Tot 23 mq	€ 31,45
F	8	1151	22	C/6	2	15 mq	Tot 17 mq	€ 22,47
F	8	1151	23	C/6	2	15 mq	Tot 17 mq	€ 22,47
F	8	1151	24	C/6	2	22 mq	Tot 23 mq	€ 32,95
F	8	1151	25	C/6	2	22 mq	Tot 22 mq	€ 32,95
F	8	1151	26	A/2	2	5 vani	Tot 74 mq	€ 516,46
F	8	1151	27	A/2	2	3,5	Tot 65 mq	€ 361,52
F	8	1151	28	A/2	2	3,5	Tot 50 mq	€ 361,52
F	8	1151	29	A/2	3	2 vani	Tot 42 mq	€ 258,23
F	8	1151	30	A/2	2	3,5	Tot 61 mq	€ 361,52
F	8	1151	31	A/2	2	3,5	Tot 61 mq	€ 361,52
F	8	1151	32	A/2	3	2 vani	Tot 43 mq	€ 258,23
F	8	1151	33	A/2	2	3,5	Tot 52 mq	€ 361,52
F	8	1151	34	A/2	2	3,5	Tot 64 mq	€ 361,52
F	8	1151	35	A/2	2	5 vani	Tot 74 mq	€ 516,46
F	8	1151	36	A/2	2	5 vani	Tot 83 mq	€ 516,46
F	8	1151	37	A/2	2	4 vani	Tot 77 mq	€ 413,17
F	8	1151	38	A/2	1	6,5	Tot 91 mq	€ 604,25
F	8	1151	39	A/2	2	3,5	Tot 75 mq	€ 361,52
F	8	1151	40	A/2	2	3,5	Tot 75 mq	€ 361,52
F	8	1151	41	A/2	1	6,5	Tot 91 mq	€ 604,25
F	8	1151	42	A/2	2	4 vani	Tot 77 mq	€ 413,17
F	8	1151	43	A/2	2	5 vani	Tot 82 mq	€ 516,46
T	8	1061		Sem.	1		1 are 97 ca	€ 0,61

4.3. Situazione urbanistica

L'edificio è composto da un unico corpo di fabbrica a "ferro di cavallo" su due piani oltre al piano interrato e al sottotetto.

Mediante piccole zone comuni esterne è possibile accedere a gruppi di appartamenti sia al piano terra che al piano primo.

Il piano interrato, completamente destinato ai box e alle cantine, è raggiungibile tramite una rampa carrabile per l'accesso ai box e da scale posizionate nelle zone comuni di accesso agli appartamenti per l'accesso alle cantine e il collegamento diretto dai box.

Tutti gli appartamenti del piano terra sono su un unico livello e hanno come pertinenza un giardino antistante e uno posteriore.

Gli appartamenti posti al piano primo sono dotati di terrazzi e balconi e alcuni di questi appartamenti hanno un collegamento diretto, interno tramite una scala, con locali nel sottotetto.

L'immobile, secondo la documentazione esaminata, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 12 del 07.05.2011 e del successivo PdC in variante n. 03 del 25.01.2011.

E' stata depositata la certificazione di fine lavori con il protocollo 10060 del 22.12.2016.

In data 05.06.2015 alla posizione 98814 è stato depositato il collaudo delle strutture presso la Regione Lazio – Area Genio Civile di Roma.

Risultano presentate varie domande di allaccio alla fognatura e richieste di realizzazione di sistemi di smaltimento dei liquami e successivi dinieghi da parte della Amministrazione e ad oggi non è stato realizzato nessun allaccio alla fognatura né sistema di smaltimento.

Sono state effettuate nel passato richieste per differenti soluzioni di "allaccio in fogna" non andate a buon fine:

- Allaccio in fogna immettendo gli scarichi in una rete fognaria realizzata da altra impresa, nonostante le prescrizioni presenti nel Programma Integrato di interesse pubblico prevedessero la realizzazione di tale impianto da parte di Gruppo A & C Immobiliare srl per collegare l'edificio al collettore di via Tevere, in un lotto limitrofo di diversa proprietà il cui procedimento risultava però bloccato da un lungo contenzioso con il Comune di Marcellina;

- Realizzazione di impianto di trattamento con vasca Imhoff e fitodepurazione ubicato sul retro dell'edificio: soluzione respinta dal Comune di Marcellina per la presenza dell'adiacente plesso scolastico – asilo d'infanzia;
- Realizzazione di impianto di trattamento con vasca Imhoff e fanghi attivi dei liquami da posizionare sul terreno di proprietà del Gruppo A & C Immobiliare antistante l'edificio, respinta dal Comune per mancanza di indicazioni sulla richiesta destinazione finale dei liquami.

Al momento risultano presentate al Comune di Marcellina una richiesta di allaccio alla pubblica fognatura nel collettore presente su via Cristoforo Colombo del 08.08.2018 con conseguente Nulla Osta tecnico rilasciato da Acea ATO2, per la realizzazione di un impianto con pozzetto di raccolta e pompe di sollevamento per l'immissione nel collettore pubblico, e una successiva richiesta di autorizzazione per la realizzazione di allaccio alla pubblica fognatura con SCIA del 25.01.2019 alla rete fognaria presente sul retro dell'edificio con destinazione il collettore di via Tevere, che sembrerebbe poter entrare in funzione per la risoluzione del contenzioso tra il Comune e l'impresa terza esecutrice.

Non essendoci al momento un sistema di raccolta e deflusso dei liquami dai servizi dell'edificio non è stato possibile presentare la certificazione di agibilità dell'immobile.

4.4. Stato di fatto

E' stato effettuato un sopralluogo il giorno 12.01.2021 nell'immobile per verificare lo stato manutentivo e la conformità al progetto approvato e alle planimetrie catastali depositate, mediante il confronto tra i grafici di progetto e la realizzazione, effettuando un rilievo puntuale in ciascuna unità immobiliare (ad eccezione di n. 3 appartamenti e di tutto il piano interrato per la mancanza delle chiavi per aprire le porte di accesso).

Alla data del sopralluogo l'edificio risulta completamente terminato con le predisposizioni per le utenze ma non è dotato di allaccio alla fognatura né di qualsiasi altro tipo di smaltimento degli scarichi reflui.

Tutti gli appartamenti sono in buone condizioni e dotate di tutti gli impianti, infissi, frutti, sanitari, pavimenti, rivestimenti, porte, elementi radianti ecc.

L'edificio rispecchia fedelmente i grafici di progetto approvato ad eccezione dei locali del piano sottotetto collegati con alcuni appartamenti del primo piano.

In detti locali, di altezza media 2.20 e autorizzati come locali tecnologici, sono stati realizzati i servizi igienici completi sia di tutti i sanitari che dei termosifoni, non previsti dal progetto. Tale non conformità è sanabile solo con la rimozione dei servizi e dei sanitari come citato nel successivo capitolo 4.5.

Una altra leggera difformità si riscontra dal confronto tra progetto approvato e schede catastali in alcuni locali destinati a cantina e/o box al piano interrato. Non è stato possibile accedere al piano servizi quindi le difformità riscontrate, tra l'altro di piccolo conto relative alla distribuzione interna, sono evidenziabili solo dai documenti.

Tutte le schede catastali degli appartamenti, invece, corrispondono al progetto approvato e allo stato di fatto. Tale difformità documentale potrà essere sanata con la presentazione di una CILA in sanatoria.

4.5. Completamento delle opere

Per poter rendere agibile e utilizzabile l'edificio è necessario realizzare un impianto di smaltimento delle acque reflue.

Attualmente sono presenti due richieste di allaccio alla fognatura, una già approvata da ACEA ATO2 e l'altra presentata con SCIA che non sembra essere stata rigettata.

La richiesta del 2018 prevede la realizzazione di una vasca di raccolta dei liquami interrata sul terreno di proprietà del fallimento antistante l'edificio e la posa di pompe di sollevamento per raggiungere la quota di scorrimento del collettore pubblico su via Cristoforo Colombo.

Per la realizzazione di questo impianto e di tutte le opere a corredo si ritiene siano necessari circa 100.000 euro, non considerando la manutenzione costante che si dovrà prevedere per il buon funzionamento dell'impianto.

La seconda richiesta presentata nel 2019 mediante SCIA prevede il collegamento degli scarichi dell'edificio alla nuova tubazione realizzata sul terreno retrostante l'immobile di collegamento con il collettore fognario di via Tevere, che sembra poter entrare in funzione a seguito della risoluzione del contenzioso tra il Comune e l'impresa che ha realizzato l'opera.

Per la realizzazione di questo collegamento si prevede un costo di circa € 30.000

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

Solo dopo aver realizzato il collegamento al collettore fognario sarà possibile, non solo depositare la certificazione di agibilità dell'edificio, ma anche utilizzare effettivamente gli immobili che compongono il compendio.

Al piano sottotetto sarà necessario rimuovere i sanitari presenti in alcuni ambienti evidentemente destinati a servizio igienico ma non previsti nel progetto approvato.

Il costo per questa operazione, per i 4 bagni presenti, è di poco conto pari a circa 6.000 euro.

5. Analisi delle consistenze

Le consistenze sono state calcolate, per gli appartamenti prendendo in considerazione le misure rilevate sul posto e, per quanto riguarda il piano interrato, desunte dai progetti considerati attendibili per analogia con i piani superiori.

Le consistenze commerciali individuate con calcolo delle superfici ragguagliate sono rappresentate nei quadri riportati nelle pagine seguenti:

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE COMMERCIALI											
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie / Appartamento	Balconi	Giardino	Cantina Soffitta	LT - Locali Tecnici	Superfici ragguagliate per destinazioni	Totale Superficie mq	NOTE
				1,00	0,30	0,35	0,35	0,20			
1	28	T	Abitazione	62,50					62,50	109,18	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			122,80			42,98			
		S1				9,62		3,37			
		T					1,68	0,34			
2	27	T	Abitazione	54,10					54,10	83,98	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			75,73			26,51			
		S1				9,10		3,19			
		T					0,84	0,17			
3	28	T	Abitazione	44,08					44,08	61,73	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			41,64			14,57			
		S1				8,32		2,91			
		T					0,84	0,17			
4	29	T	Abitazione	31,98					31,98	59,31	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			69,54			24,34			
		S1				8,06		2,82			
		T					0,84	0,17			
5	30	T	Abitazione	52,50					52,50	69,84	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			41,00			14,35			
		S1				8,06		2,82			
		T					0,84	0,17			
6	31	T	Abitazione	52,50					52,50	69,99	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			41,00			14,35			
		S1				8,50		2,98			
		T					0,84	0,17			
7	32	T	Abitazione	34,08					34,08	61,18	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			69,21			24,22			
		S1				7,75		2,71			
		T					0,84	0,17			
8	33	T	Abitazione	44,10					44,10	63,78	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T			47,77			16,72			
		S1				8,00		2,80			
		T					0,84	0,17			

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE COMMERCIALI											
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione	Superficie / Appartamento	Balconi	Giardino	Cantina Soffitta	LT - Locali Tecnici	Superfici ragguagliate per destinazioni	Totale Superficie mq	NOTE
				1,00	0,30	0,35	0,35	0,20			
9	34	T	Abitazione	55,00					55,00	85,20	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T				76,81			26,88		
		S1					9,00		3,15		
		T						0,84	0,17		
10	35	T	Abitazione	62,75					62,75	108,76	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		T				121,76			42,62		
		S1					8,75		3,06		
		T						1,68	0,34		
11	36	1	Abitazione	63,31					63,31	84,52	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI SOMMARIE REALIZZATO)
		1			18,51			5,55			
		S1-2					43,79		15,32		
		1						1,68	0,34		
12	37	1	Abitazione	54,90					54,90	77,81	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		1			11,72			3,52			
		S1-2					54,92		19,22		
		1						0,84	0,17		
13	38	1	Abitazione	81,09					81,09	89,48	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		1			18,11			5,43			
		S1					7,98		2,79		
		1						0,84	0,17		
14	39	1	Abitazione	53,26					53,26	78,01	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		1			12,37			3,71			
		S1-2					59,64		20,87		
		1						0,84	0,17		
15	40	1	Abitazione	53,14					53,14	72,27	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		1			12,61			3,78			
		S1-2					43,38		15,18		
		1						0,84	0,17		
16	41	1	Abitazione	81,09					81,09	89,63	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
		1			18,11			5,43			
		S1					8,40		2,94		
		1						0,84	0,17		
		1		54,90					54,90		

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE COMMERCIALI												
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Superficie / Appartamento	Balconi	Giardino	Cantina Soffitta	LT - Locali Tecnici	Superfici ragguagliate per destinazioni	Totale Superficie mq	NOTE	
				1,00	0,30	0,35	0,35	0,20				
17	42	1	Abitazione		11,72					83,44	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
		S1-2				71,02			3,52			24,88
		1					0,84	0,17				
18	43	1	Abitazione	62,10						82,32	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
		1			16,87				62,10			5,06
		S1-2				42,36			14,83			
		1					1,68	0,34				
1	8	S1	Box	22,20						22,20	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
2	9	S1	Box	21,60						21,60	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
3	10	S1	Box	19,80						19,80	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
4	11	S1	Box	19,80						19,80	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
5	12	S1	Box	37,61						37,61	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
6	17	S1	Box	38,42						38,42	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
7	18	S1	Box	18,60						18,60	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
8	19	S1	Box	19,20						19,20	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
9	20	S1	Box	21,60						21,60	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
10	21	S1	Box	21,00						21,00	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
11	23	S1	Box	16,20						16,20	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	
12	24	S1	Box	22,68						22,68	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)	

QUADRO RIEPILOGATIVO CONSISTENZE COMMERCIALI											
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Superficie / Appartamento	Balconi	Giardino	Cantina Soffitta	LT - Locali Tecnici	Superfici ragguagliate per destinazioni	Totale Superficie mq	NOTE
				1,00	0,30	0,35	0,35	0,20			
13	14	S1	Box	15,66						15,66	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
14	13	S1	Box	15,66						15,66	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
15	22	S1	Box	15,90						15,90	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
16	25	S1	Box	21,33						21,33	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
17	16	S1	Box	15,66						15,66	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)
18	15	S1	Box	15,66						15,66	SUP DESUNTE DA DATI DI PROGETTO (DIMENSIONI COMPLESSIVE PROGETTO CONGRUENTI CON RILEVAZIONI DEL COSTRUITO)

6. Sviluppo dello Studio, Valutazioni e risposta ai Quesiti posti dalla Committenza

6.1. Sintesi dell'Analisi di mercato immobiliare locale residenziale.

Dall'analisi condotta con le metodologie sopracitate e sulla scorta dell'esame della documentazione presa in visione, del riesame svolto durante i sopralluoghi ed all'attenta analisi preliminare dei lavori di completamento da effettuare e della situazione al contorno, sono emersi i seguenti elementi distintivi, riassunti in un unico quadro valutativo riportato nella pagina successiva.

In tale quadro vengono riportati i valori dei singoli appartamenti singoli rispetto alle consistenze misurate ed alle relative superfici commerciali ragguagliate, evidenziando a margine la distribuzione teorica della quota parte di spese per allaccio alla fognatura afferenti ad ogni unità immobiliare in maniera direttamente proporzionale alle superfici commerciali, oltre che il valore del complesso nel suo insieme.

L'analisi, quindi, tiene in debita considerazione il valore degli immobili nonché delle detrazioni ipotizzate per i lavori non completati, ipotizzando **necessariamente una vendita in blocco dell'immobile** ovvero una vendita atomistica (di ogni singola unità immobiliare) soltanto previa messa in esercizio degli scarichi fognari per l'utilizzo dei singoli appartamenti.

L'ipotesi di vendita di singole unità immobiliari senza aver provveduto alla realizzazione dell'allaccio in fogna, si considera residuale: infatti nel caso in cui vengano realizzate vendite atomistiche su più aste ripetute, ogni singolo nuovo proprietario dovrebbe accollarsi l'intero investimento per la realizzazione delle opere di collegamento alle fogne, oltre che delle autorizzazioni necessarie in parte già presenti ma intestate a Gruppo A & C. Immobiliare srl, salvo poi eventualmente ribaltarne le quote parti future in relazione alle vendite effettuate con successive aste.

Si ipotizza quindi un deprezzamento per i lavori necessari al completamento per rendere vivibile le unità immobiliari, che si definisce teorico unità per unità, e reale nel caso di vendita in blocco

Tale deprezzamento deve essere considerato nell'interezza dell'immobile in quanto non sarà possibile alienare il bene senza aver realizzato l'opera impiantistica di smaltimento dei liquami.

Inoltre si evidenziano gli altri fattori che determinano il calcolo dei valori:

- l'indeterminatezza del periodo di permanenza in regime Covid19 relativa all'emergenza perdurante al momento dell'estensione della presente perizia, determina a monte una riduzione teorica prudenziale del 10%
- L'ipotesi (più plausibile) di vendita in blocco porta ad ipotizzare uno sconto di base delle valutazioni pari ad almeno il 15%.

I valori sono rappresentati nel quadro riportato nelle seguenti pagine.

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI COMMERCIALI										
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie Commerciali	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari	Valore Unità abitative	Valore ridotto Post Covid	Detrazioni Oneri Parti Comuni - Urbanizzazioni Sistema allaccio in fogna ripartito su peso singola unità	Valore Mercato Finale Immobile	
				mq	€/mq	€	€	€	€	
							-10%	100.000,00 €		
1	26	T T S1	Abitazione	109,18	1200	131.019,60 €	117.917,64 €	-	6.310,68 €	111.606,96 €
2	27	T T S1	Abitazione	83,96	1200	100.750,20 €	90.675,18 €	-	4.852,73 €	85.822,45 €
3	28	T T S1	Abitazione	61,73	1200	74.074,80 €	66.667,32 €	-	3.567,88 €	63.099,44 €
4	29	T T S1	Abitazione	59,31	1200	71.167,50 €	64.050,75 €	-	3.427,85 €	60.622,90 €
5	30	T T S1	Abitazione	69,84	1200	83.806,80 €	75.426,12 €	-	4.036,63 €	71.389,49 €
6	31	T T S1	Abitazione	69,99	1200	83.991,60 €	75.592,44 €	-	4.045,53 €	71.546,91 €
7	32	T T S1	Abitazione	61,18	1200	73.420,80 €	66.078,72 €	-	3.536,38 €	62.542,34 €
8	33	T T S1	Abitazione	63,78	1200	76.539,00 €	68.885,10 €	-	3.686,57 €	65.198,53 €
9	34	T T S1	Abitazione	85,20	1200	102.241,80 €	92.017,62 €	-	4.924,57 €	87.093,05 €
10	35	T T S1	Abitazione	108,76	1200	130.517,40 €	117.465,66 €	-	6.286,49 €	111.179,17 €
11	36	T 1 S1-2	Abitazione	84,52	1200	101.428,50 €	91.285,65 €	-	4.885,40 €	86.400,25 €
12	37	T 1 S1-2	Abitazione	77,81	1200	93.367,20 €	84.030,48 €	-	4.497,12 €	79.533,36 €

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI COMMERCIALI										
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie Commerciali	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari	Valore Unità abitative	Valore ridotto Post Covid	Detrazioni Oneri Parti Comuni - Urbanizzazioni Sistema allaccio in fogna ripartito su peso singola unità	Valore Mercato Finale Immobile	
				mq	€/mq	€	€	€	€	
							-10%	100.000,00 €		
13	38	1 1 S1	Abitazione	89,48	1200	107.374,80 €	96.637,32 €	-	5.171,81 €	91.465,51 €
14	39	1 1 S1-2	Abitazione	78,01	1200	93.615,60 €	84.254,04 €	-	4.509,08 €	79.744,96 €
15	40	1 1 S1-2	Abitazione	72,27	1200	86.726,70 €	78.054,03 €	-	4.177,27 €	73.876,76 €
16	41	1 1 S1	Abitazione	89,63	1200	107.551,20 €	96.796,08 €	-	5.180,30 €	91.615,78 €
17	42	1 1 S1-2	Abitazione	83,44	1200	100.129,20 €	90.116,28 €	-	4.822,82 €	85.293,46 €
18	43	1 1 S1-2	Abitazione	82,32	1200	98.787,60 €	88.908,84 €	-	4.758,20 €	84.150,64 €
1	8	S1	Box	22,20	950	21.090,00 €	18.981,00 €	-	1.015,82 €	17.965,18 €
2	9	S1	Box	21,60	950	20.520,00 €	18.468,00 €	-	988,36 €	17.479,64 €
3	10	S1	Box	19,80	950	18.810,00 €	16.929,00 €	-	908,00 €	16.023,00 €
4	11	S1	Box	19,80	950	18.810,00 €	16.929,00 €	-	908,00 €	16.023,00 €
5	12	S1	Box	37,61	950	35.729,50 €	32.156,55 €	-	1.720,94 €	30.435,61 €
6	17	S1	Box	38,42	950	36.494,25 €	32.844,83 €	-	1.757,78 €	31.087,05 €
7	18	S1	Box	18,60	950	17.670,00 €	15.903,00 €	-	851,09 €	15.051,91 €
8	19	S1	Box	19,20	950	18.240,00 €	16.416,00 €	-	878,55 €	15.537,45 €
9	20	S1	Box	21,60	950	20.520,00 €	18.468,00 €	-	988,36 €	17.479,64 €
10	21	S1	Box	21,00	950	19.950,00 €	17.955,00 €	-	980,91 €	16.994,09 €
11	23	S1	Box	16,20	950	15.390,00 €	13.851,00 €	-	741,27 €	13.109,73 €
12	24	S1	Box	22,68	950	21.546,00 €	19.391,40 €	-	1.037,78 €	18.353,62 €

QUADRO RIEPILOGATIVO VALORI COMMERCIALI										
Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie Commerciali mq	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari €/mq	Valore Unità abitative €	Valore ridotto Post Covid €	Detrazioni Oneri Parti Comuni - Urbanizzazioni Sistema allaccio in fogna ripartito su peso singola unità €	Valore Mercato Finale Immobile €	
							-10%	-	100.000,00 €	
13	14	S1	Box	15,68	950	14.877,00 €	13.389,30 €	-	716,56 €	12.672,74 €
14	13	S1	Box	15,68	950	14.877,00 €	13.389,30 €	-	716,56 €	12.672,74 €
15	22	S1	Box	15,90	950	15.105,00 €	13.594,50 €	-	727,55 €	12.866,95 €
16	25	S1	Box	21,33	950	20.283,50 €	18.237,15 €	-	976,01 €	17.261,14 €
17	16	S1	Box	15,68	950	14.877,00 €	13.389,30 €	-	716,56 €	12.672,74 €
18	15	S1	Box	15,68	950	14.877,00 €	13.389,30 €	-	716,56 €	12.672,74 €
TOTALE VALORE COMPENDIO						2.076.156,55 €	1.868.540,90 €	-	100.000,00 €	1.768.540,90 €
VALORE DOPO SCONTO PER EVENTUALE VENDITA IN BLOCCO								15%		
							1.588.259,76 €	-	100.000,00 €	1.488.259,76 €

architer

alessandra ferrero, nunziatina nicoletti, violetta picardi e enrico saulli architetti associati

Da quanto descritto ne deriva che il valore di mercato dell'intero immobile può essere considerato, ad oggi, pari a

€ 1.488.259,76 arrotondato a € 1.490.000,00

Perito tecnico Arch. Enrico Saulli

Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti
e Conservatori di Roma e provincia n. 9796

INDICE DEGLI ALLEGATI ANNESSI

- A.1.1 Permesso di Costruzione 106/2014 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.2 DIA 134384 del 30.10.2014 in variante al PdC (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.3 Elaborato grafico allegato alla DIA (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.4 Certificato di inizio lavori (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.5 Certificato di fine lavori (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.6 Planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.7 Nulla osta ACEA ATO2 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.1.8 Richiesta allaccio in fognatura 2019 (documentazione messa a disposizione dal Fallimento)
- A.2.1 Estratto di mappa (documentazione reperita dallo scrivente Perito)
- A.2.2 Visura per soggetto (documentazione reperita dallo scrivente Perito)
- A.2.3 Planimetrie catastali (documentazione reperita dallo scrivente Perito)
- A.3.1 Tabelle OMI 1 semestre 2020 Marcellina zona B1
- A.3.2 Tabelle SCI (Scenari Immobiliari) 1 semestre 2020 Microzona Comune di Marcellina