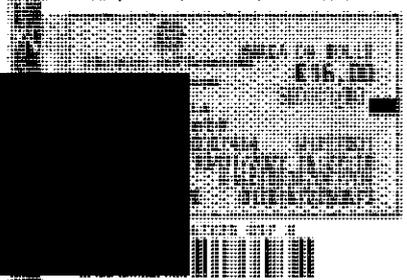


NUOVA PERIZIA DI STIMA



LOTTO 20 – COSTITUITO DA UN VILLINO A SCHIERA SITO IN LOCALITA'

FREGENE VIA VISERBA 45 NEL COMUNE DI FIUMICINO (RM)

Il Commissario Straordinario di ASSOCIATE S.R.L.¹ in A. S., Dott. Italo Soncini in data 31/05/2019, incaricava la società [REDACTED]

[REDACTED], di procedere alla redazione di perizia di stima di immobile in Fregene (RM) in Località Fiumicino – via Viserba 45, di proprietà ASSOCIATE S.R.L. in A.S. di seguito anche denominato "Lotto 20".

A seguito di ciò, la società [REDACTED]

[REDACTED] ha deciso di avvalersi ai sensi dell'art. 2232 del C.C. della collaborazione esterna specializzata della Società [REDACTED]

[REDACTED], che per svolgere questo incarico si avvale del Socio Arch. [REDACTED]

[REDACTED], il quale, dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, in data 04/03/2020 redigeva la perizia di stima.

In seguito al rinvenimento di ulteriori documenti rilevanti, in data 01/02/2022 la Procedura richiedeva di procedere ad una nuova perizia estimativa interamente novativa di quanto già redatto in data 04/03/2020 alla nuova data del 25/02/2022; pertanto l'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] dopo aver preso visione dei documenti catastali, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, aver avuto i necessari contatti con l'ufficio tecnico comunale, espone quanto segue.

LOTTO 20
<i>Fiumicino (RM)</i>
<i>Località</i>
<i>Fregene - via Viserba 45</i>
<i>Villino</i>

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di perizia saranno presi in considerazione specificando:

- 1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- 3. CONFINI
- 4. PROPRIETÀ
- 5. DESCRIZIONE DEL BENE
- 6. PROVENIENZA DEL BENE
- 7. INDAGINE AMMINISTRATIVA
- 8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI COMUNI, SERVITU'
- 9. REGIME FISCALE
- 10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- 11. CONFORMITA' IMPIANTI
- 12. STIMA DEL BENE

* * *

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

L'immobile residenziale denominato Lotto 20 da valutare ha una Superficie Lorda Vendibile (SLV) pari a mq. 173 circa; è posto nel Comune di Fiumicino (RM) e consta in un villino a schiera di tre piani fuori terra, con area cortiliva in proprietà esclusiva in località Fregene – via Viserba snc. (All. 1-6).

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Alla data del 1 luglio 2019 all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizi Catastali risulta quanto segue.

Beni intestati a:

ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA, C. F. 03012190587, proprietaria per

l'intero.

Comune di Fiumicino (RM), Foglio **706**:

Mappale **715**, subalterno **505**, graffato con il subalterno **506**, via Viserba SNC, P-T-1-2,

scala B1, interno B1, zona censuaria 2, categoria A/7, classe 5, consistenza vani 8,5,

superficie catastale totale mq. 177, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 175,

R.C.E. 1.382,81.

A cura dell'aggiudicatario è prescritta la regolarizzazione catastale con oneri e spese

connessi, per regolarizzare alcune difformità rispetto allo stato dei luoghi; il perito

incaricato rende la predetta dichiarazione con i limiti di cui al successivo Capitolo 7

"Indagine Amministrativa". (All. 1, 2, 3, 4).

3. CONFINI

Il Villino a schiera di cui fa parte il Lotto 20 è individuato al mappale 715 – subalterno 505

del foglio 706 che confina a nord con altre proprietà (mappali 727, 1277), a est con altre

proprietà (mappali 1282, 1291), a ovest confina in aderenza con altro subalterno dello stesso

mappale e a sud con una corte condominiale adibita a parcheggio (mappale 715 parte), che

ha ingresso da via Viserba.

4. PROPRIETÀ

ASSOCIATE S.R.L., CON SEDE A ROMA, C. F. 03012190587, proprietaria per

l'intero.

5. DESCRIZIONE DEL BENE

Il Lotto 20 è una unità immobiliare parte di un complesso costituito da due edifici a schiera

di cui uno è suddiviso in sette e l'altro in otto unità immobiliari, localizzati in Località

Fregene – via Viserba 45, a nord del comune di Fiumicino (RM).

Il Lotto 20 è situato nella testata ovest della schiera a sette unità immobiliari in cui l'accesso

dalla pubblica strada avviene mediante cancello carraio e pedonale su un'area adibita a

parcheggio e tramite cancello carraio e pedonale si accede al giardino privato del Lotto 20,

che è per la maggior parte pavimentato con betonella carraia tipo erba e con marciapiedi

rifiniti in gres da esterno; si articola su tre piani abitativi di cui il piano terra a livello del

giardino è costituito da un ampio vano con finiture civili e un bagno; al primo piano che è

costituito da un unico ampio vano e bagno si accede da una scala interna e da una scala

esterna situata sul fronte strada dell'alloggio; tramite la scala interna si accede anche al

piano secondo – sottotetto in un disimpegno che dà accesso ad un locale mansardato, ad un

bagno e ad un secondo locale mansardato con bagno interno e terrazzino in falda.

Nella parte del giardino a ovest dell'alloggio è stata costruita una tettoia (A) che appoggia

sulla struttura dell'alloggio e su una struttura realizzata in confine di proprietà.

Nell'ala nord del giardino vi sono due piccole costruzioni con funzioni di servizio

rispettivamente un prefabbricato con struttura e tamponamento in legno (B) adibito a

deposito e un box in muratura (C); entrambe le costruzioni sono a ridosso del confine nord e

il box C è anche a ridosso del confine ovest.

La copertura del primo piano e del sottotetto dell'alloggio è a falde inclinate, le murature

esterne in laterizio faccia a vista giallo, le murature del piano sottotetto sovrastanti il piano

di falda del coperto sono in muratura intonacata e tinteggiata; le partizioni interne

dell'appartamento sono realizzate in mattoni di laterizio forati.

Fa parte del Lotto 20 anche uno spazio auto a cielo aperto per posteggio di una

autovettura nel parcheggio ricavato tra la via Viserba e la recinzione delle unità

immobiliari. Il posto auto scoperto è contrassegnato con la sigla B1 della superficie di

mq 12 circa e confina con lo spazio a cielo aperto B2 e con area comune di manovra.

Finiture dell'unità immobiliare: la scala interna ha le pedate in piastrelle di ceramica e le

alzate intonacate, con balaustra in legno, la pavimentazione ai vari piani risulta essere in

piastrelle di ceramica di varia natura; l'angolo cottura al piano terra e i bagni presentano un

rivestimento in parete con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni al piano terra e al piano primo hanno una griglia antintrusione, mentre al piano secondo presentano scuri.

Impianti: L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano e terminali in alluminio.

Il grado di conservazione dell'immobile oggetto di perizia ad un esame visivo esterno appare in discreto stato di conservazione e manutenzione.

Difformità rilevate: l'esito del sopralluogo ha evidenziato, alcune difformità rispetto alla planimetria catastale depositata negli atti del Catasto Urbano del Comune di Fiumicino in data 15/09/1998, con scheda n. T276739.

Le difformità riguardano: la realizzazione al piano terra di una tettoia (A) a copertura del giardino adiacente la parete ovest del Lotto 20 di superficie di 41,00 mq circa, la realizzazione di un prefabbricato con struttura e tamponamento in legno (B) adibito a deposito e un box in muratura (C); entrambe le costruzioni sono a ridosso del confine nord e il box C è anche a ridosso del confine ovest. Al piano secondo la porta di un bagno è stata spostata sul disimpegno e la porta di una camera è stata spostata sul vano scala. All. 1, 6, 9).

6. PROVENIENZA DEL BENE

Alla data del 01/07/2019 nei registri immobiliari risulta quanto segue.

Anteriormente al ventennio l'immobile era già di piena ed esclusiva proprietà dell'ASSOCIATE - S.R.L., con sede a Roma (RM), codice fiscale 03012190587, per acquisto fattone con il citato atto di compravendita ricevuto dal notaio dottor [REDACTED] il 27 marzo 1979 rep. 4506.



OSSERVAZIONI: quest'atto non risulta trascritto nei registri immobiliari. E' stato comunque reperito presso il competente Archivio Notarile. (All. 5).

7. INDAGINE AMMINISTRATIVA

La richiesta di accesso agli atti al Comune di Fiumicino è stata fatta sulla base degli estremi catastali non disponendo di estremi di protocollo di autorizzazioni/concessioni; su richiesta dell'ufficio tecnico comunale i dati catastali sono stati integrati con una visura storica.

Nonostante ciò il Comune non ha messo a disposizione alcuna documentazione, non avendo rinvenuto alcun atto amministrativo afferente l'unità immobiliare oggetto della presente perizia: l'accesso agli atti non è stato pertanto possibile.

In seguito ad ulteriori verifiche sono stati rinvenuti i seguenti documenti:

- Licenza di costruzione 256/1972, che costituisce il titolo abilitativo originario dell'immobile (Allegato 8);
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 606/S/2005 del 12/10/2005 (Allegato 8bis), che sana alcune difformità urbanistico-edilizie mediante la rideterminazione ai sensi dell'art. 38 comma 10 L. 724/94 (Allegato 8bis).

Ai sensi dell'art 173bis del CPC si dichiara che le eventuali regolarizzazioni delle difformità esistenti, oltre quanto già rilevato nel precedente capitolo 5, andranno sanate mediante i necessari titoli abilitativi, laddove conseguibili, con oneri e spese connessi, non quantificabili, a carico dell'Aggiudicatario.

Con spese e oneri a carico della Procedura, contestualmente al definitivo di compravendita, la medesima consegnerà all'aggiudicatario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile facente parte del Lotto 20.

8. ATTI PREGIUDIZIEVOLI – VINCOLI, ONERI ED ESISTENZA DI PARTI

COMUNI, SERVITU'

Al 01/07/2019 non risulta alcun gravame come risulta dalla relazione ventennale notarile

redatta dal Notaio [REDACTED] (All. 5).

Come desunto dal rogito di acquisto allegato alla relazione notarile ventennale (All. 5), il

Lotto 20 in esame ha in comune con l'intero complesso immobiliare costruito sul mappale

715, stradina interna e area comune di manovra dell'area parcheggio antistante il lotto 20.

9. REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o a imposta di registro secondo il regime fiscale

vigente al momento del trasferimento del bene.

10. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

La proprietà ha comunicato al perito incaricato che l'unità denominata Lotto 20 è libera e

nella piena disponibilità del Commissario.

11. CONFORMITA' IMPIANTI

Non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti, né reperire le

certificazioni di conformità; l'Aggiudicatario ai sensi del D.M. 22/01/2008 n. 37

rinunzierà irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e si farà

interamente carico degli oneri e spese di adeguamento degli stessi alla normativa in

materia di sicurezza sollevando gli organi della Procedura da ogni responsabilità al

riguardo.

12. STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato di un bene immobiliare può essere determinato secondo

diversi criteri di valutazione (di comparazione, di capitalizzazione del reddito, di

trasformazione, di surrogazione, di ricostruzione, di complementarietà, ecc.). La scelta del

criterio di valutazione con la relativa procedura deve rispondere nel modo più pertinente allo

scopo.

Il criterio del valore di comparazione (metodo diretto) si differenzia dagli altri in quanto

utilizza nella comparazione un parametro globale, che sintetizza in sé le caratteristiche del

bene e lo pone a confronto con beni analoghi a quello da stimare, in modo da acquisire una

scala di valori entro la quale collocare il bene oggetto della valutazione che sarà tanto più

attendibile quanto più il bene sarà collocabile nella specifica posizione di una scala di valori

omogenea, cioè di beni analoghi. I prezzi di riferimento, sufficientemente numerosi e

attendibili, dovranno riguardare beni analoghi a quello oggetto di valutazione ed essersi

verificati in tempi non lontani dalla data della valutazione.

Nel caso degli altri criteri di valutazione (metodi indiretti) si utilizzano vari parametri

disaggregati, le cui analisi, valutazioni (anche per confronto specifico) e riagggregazione con

opportuni algoritmi in funzione dei parametri assunti, portano alla determinazione

conclusiva del valore del bene immobiliare.

Le procedure, materialmente, risultano condizionate dalla conoscenza dei valori e dei

coefficienti attribuiti a tutti i parametri utilizzati nella valutazione. Quando le informazioni

di mercato sono numericamente scarse, il tecnico valutatore deve scegliere con attenzione

quelle più utili per avere comunque una rappresentatività ragionevolmente significativa del

bene e dei dati parametrici oggetto delle informazioni stesse.

Anche a tale fine è indispensabile la conoscenza delle caratteristiche dei beni che si

assumono per il confronto dei prezzi di mercato e la conoscenza delle caratteristiche del

bene oggetto della valutazione. Se non fosse possibile o si ritenesse non sufficiente

procedere con la comparazione diretta, per inesistenza del mercato o per scarsità dei prezzi

parametrici rappresentativi di beni analoghi sul mercato, che rendano possibile esprimere il

giudizio sintetico del valore di mercato del bene, è opportuno ed utile adottare procedure di

tipo indiretto, analizzando e valutando più parametri.

La procedura di valutazione va scelta in relazione allo scopo da perseguire verificandone

l'applicabilità al caso specifico. A volte, in casi complessi, è utile e possibile l'adozione di

più procedure, previa verifica di applicabilità, al fine di meglio raggiungere e concludere la

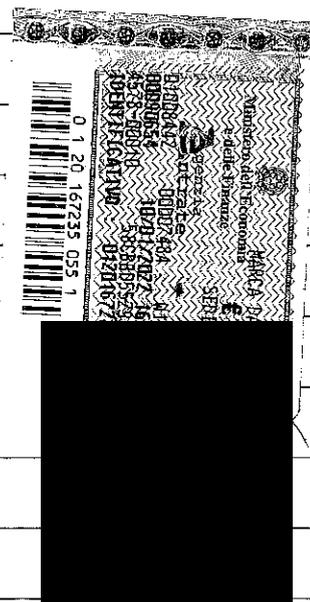
valutazione.

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di comparazione o di confronto di mercato.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria. In considerazione dell'attuale situazione di recessione del mercato, che coinvolge maggiormente le aree fabbricabili e gli edifici ad uso residenziale quale il bene esaminato, non reperendo dati comparabili recenti desunti da atti di compravendita ritenuti attendibili, sono stati esaminati immobili similari proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto sono state consultate fonti quali Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini Immobiliari; in particolare la fonte utilizzata è l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2021), per edifici ad uso abitativo, situati a Fiumicino (RM), fascia Suburbana/FREGENE (VIA CASTELLAMMARE) Codice zona: E1, microzona 0 con caratteristiche simili alla zona ove è ubicato il lotto 20. (All. 7)

In base a quanto visto in luogo, prima brevemente descritto, tenuto conto dell'ubicazione, della possibile appetibilità degli immobili, con particolare riferimento alla loro tipologia, dei criteri di valutazione precedentemente esposti e infine, dell'attuale situazione del mercato immobiliare, i valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione dell'immobile è effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale.

Ciò premesso, per procedere alla stima dell'unità immobiliare occorre individuare e determinare la Superficie Commerciale o Superficie Lorda Vendibile. Si tratta cioè della



superficie al lordo dei muri, valutata con il metodo di calcolo previsto nel D.P.R.23/03/1998

n. 138.

Calcolo della SLV:

ambienti principali e accessori diretti (piano primo): $63,07 \text{ mq} \times 100\% = 63,07 \text{ mq}$

ambienti principali e accessori diretti (piano terra): $67,37 \text{ mq} \times 75\% = 50,53 \text{ mq}$

ambienti principali e accessori diretti (piano secondo): $40,61 \text{ mq} \times 100\% = 40,61 \text{ mq}$

pertinenze esclusive (balcone e scala esterna): $9,44 + 2,25 \text{ mq} \times 30\% = 3,51 \text{ mq}$

corte esclusiva: $= 67,37 \times 10\% + [(208,06 \text{ mq} - 67,37 \text{ mq}) \times 2\%] = 9,55 \text{ mq}$

posto auto scoperto: $12,00 \text{ mq} \times 50\% = 6,00 \text{ mq}$

SOMMANO SLV **173,27 mq.**

Le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale e completate da verifiche metriche

a campione; in particolare le superfici degli ambienti principali e accessori diretti site al

piano terra sono state calcolate al 75% in quanto, pur essendo state oggetto di condono

edilizio, misurano h 2,20 e non, come da prassi, h 2,70.

Richiamate le già citate fonti dell'Agenzia del Territorio e Valori OMI e Borsini

Immobiliari-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio con caratteristiche simili

alla zona ove è ubicato il lotto 20 (All. 7), si assume come tipologia quella relativa alle Ville

e Villini in stato conservativo "NORMALE" con valore di mercato pari a € 2.500 al mq. di

SLV (VU) (valore medio espresso nel range OMI).

Valore immobile: $SLV \times "VU" = \text{mq. } 173,27 \times (2.500 \text{ €/mq}) = \text{€ } 433.175$

Si applica un deprezzamento del valore precedentemente calcolato, forfetariamente e

parametricamente stimabile nella percentuale pari al 20%, che deriva dallo stato di

conservazione, dalle difformità riscontrate, del certificato di abitabilità in quanto non si è

reso disponibile l'accesso agli atti, come commentato nei precedenti capitoli, da cui si

ricava:

Valore dell'immobile ridotto: € 433.175,00 x 0,80 = € 346.540,00

VALORE DI MERCATO ARROTONDATO € 347.000,00

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento ad oggi, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

VALORE DI MERCATO A BASE D'ASTA: € 347.000,00

Ciò è quanto lo scrivente in scienza e coscienza ritiene di dover porgere ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Con osservanza,

Imola, lì 01/03/2022.


Il tecnico valutatore,

Allegati:

All. 1 - Planimetria indicante la consistenza del bene oggetto di stima;

All. 2 - Visura catastale;

All. 3 - Estratto di mappa catastale;

All. 4 - Planimetria catastale;

All. 5 - Relazione notarile ventennale;

All. 6 - Documentazione fotografica;

All. 7 - Valori OMI;

All. 8 - Licenza di costruzione 256/1972;

All. 8bis – Concessione Edilizia in sanatoria n. 606/S/2005 del 12/10/2005.

All. 9 – Elaborato planimetrico difformità catastali.

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI IMOLA

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

(art. 5 R.D. 9 ottobre 1922 n.1366)

RG

N. 783/22

Oggi 8/3/22 nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al Cancelliere

sottoscritto è personalmente presente il/la sig. 


 il quale, nella sua qualità di perito, chiede di

asseverare con giuramento l'allegata relazione di perizia. Il sottoscritto Cancelliere, previa le

ammonizioni di legge, deferisce al perito il giuramento di rito, che egli presta pronunciando la formula:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere a chi

spetti la verità" Letto confermato e sottoscritto.

IL PERITO

IL CANCELLIERE

