

COMUNE DI ROMA

SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

“MIRABELLA”



COMUNE DI ROMA

Via Ciminà - N.C.U.E. Foglio 1023, Mappale 9046

Abitazione e pertinenza: Sub 21 - 37

Posti auto scoperti: Sub. 4 - 5 - 6



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

SOMMARIO

PREMESSA.....	3
Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE DA TRASFERIRE AL SOCIO.....	3
Unità immobiliari con destinazione prevalente ad abitazione in Roma nella zona E19, suburbana “Borghesiana” di via Ciminà angolo via Roccaforte	3
Composizione e finiture generali interne dell’immobile. Descrizione sommaria e stato di manutenzione .	5
DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):	5
Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari.....	6
Criteri selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima	8
- Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)	8
- Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line.....	9
COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL’IMMOBILE RISPETTO A QUELLO DI RIFERIMENTO	11
Valore Unitario determinato con i coefficienti correttivi.....	11
LOTTO 1 , PIANO TERZO E INTERRATO, SUB 21 E 35	11
LOTTO 2 – 3 - 4 , POSTI AUTO SCOPERTI - PIANO TERRA, SUB 4 – 5 - 6.....	12
CONCLUSIONI	13
ALLEGATI.....	15

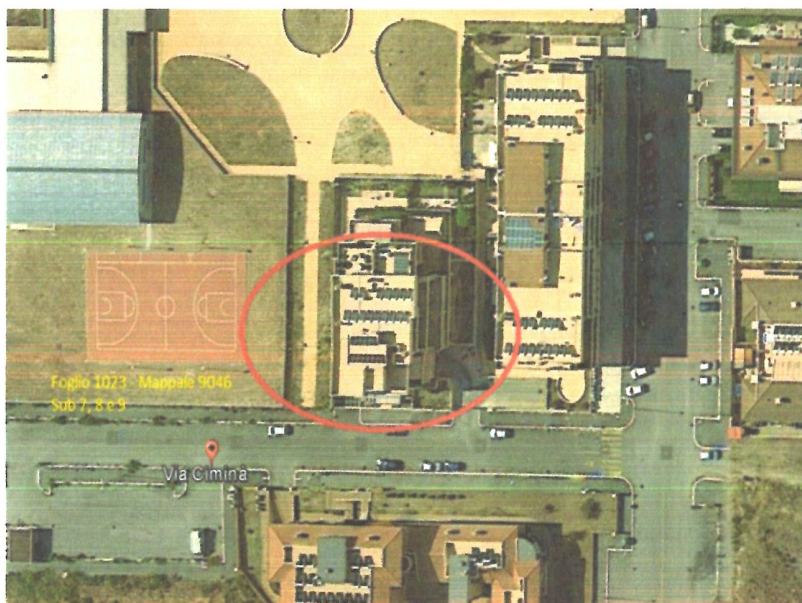
PREMESSA

Il sottoscritto architetto Roberto de Biase, nato a Foggia il 28.02.1964, domiciliato a Troia, provincia di Foggia, libero professionista, iscritto all'albo degli Architetti della provincia di Foggia con il numero 668 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio presso il Tribunale di Lucera (FG) nella categoria Architetti al numero 92 dall'anno 2010, dopo aver accettato l'incarico del Commissario Liquidatore della Soc. Coop. Edilizia "Mirabella" in Liquidazione Coatta Amministrativa, dott. Matteo Cuttano, di redigere la presente relazione contenente la descrizione dei beni, il valore venale, i criteri di valutazione, relative alle unità immobiliari ubicate nel Comune di Roma, alla via Ciminà, con destinazione d'uso ad "abitazioni di tipo civile", al fine di valutare il possibile valore di realizzo del bene immobiliare in oggetto, rimette la presente relazione estimativo giurata.

Parte I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE DA TRASFERIRE AL SOCIO

Unità immobiliari con destinazione prevalente ad abitazione in Roma nella zona E19, suburbana "Borghesiana" di via Ciminà angolo via Roccaforte

I beni in disamina sono costituiti da un appartamento con relativo box e da n. 3 posti auto scoperti, inseriti all'interno di uno stabile con più immobili in condominio, ad uso prevalente ad abitazione, ubicati in via Ciminà angolo via Roccaforte, zona periferica ad est di Roma, Piano di zona C 25 Borghesiana – Pantano Comp. F/P snc., zona a carattere residenziale.



Lo stabile, con 16 unità immobiliari ad uso residenziale e 3 ad ufficio, è stato realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia Mirabella, attualmente, oggi l.c.a., proprietaria unica dell'intero insediamento. Allo stato, gran parte della proprietà è stata trasferita ai soci in proprietà superficaria, in parte è stata venduta a terzi e parte è da vendere.

Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso edilizio lottizzato di recente costruzione, sito in Roma alla via Ciminà angolo Via Roccaforte del Greco. Costruito su suolo urbano riportato in Catasto terreni al foglio 1023, con i mappali n. 8882 e 8883, pervenuti alla Soc. Coop. Edilizia "Mirabella" con atto a rogito del Dott. Giovanni Ungari Trasatti notaio in Roma in data 4 luglio 2007, edificato in base al permesso di costruire n. 462 rilasciato dal Comune di Roma il 13 Aprile del 2006 con inizio dei lavori di costruzione del 29 Aprile 2006 e fine lavori del 03 Dicembre del 2008, sono utilizzate prevalentemente come abitazioni di tipo civile e per alcune u.i., disposte al piano terra, come uffici.

In data 13 Aprile 2011, prot. n. QI/2011/30372, è stata presentata richiesta di agibilità dello stabile, rilasciata con la formula del silenzio assenso, da parte dell'Amministrazione, a decorrenza dei 60 giorni dall'invio.

L'edificio è recintato e al suo interno racchiude un cortile scoperto e un atrio da cui si accede nello stabile. Gli alloggi sono disposti sui 4 piani a seguire e sono raggiungibili attraverso il vano scala condominiale con ascensore.

Le porzioni immobiliari in disamina, ancora intestate alla Società Cooperativa Edilizia Mirabella, sono divise in 4 lotti.

Il primo lotto comprende un'abitazione di tipo civile con cantina e box al piano interrato, collegati direttamente al piano terra tramite una rampa pedonale interna e esternamente da una carrabile a scivolo.

I lotti 2 - 3 e 4 riguardano i parcheggi auto all'aperto, ricavati all'interno del cortile condominiale recintato.

Ricadono sull'attuale Mappale 9046 del Foglio 1023, del catasto urbano del **Comune di Roma**.



**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 10:26:48 Segue
Visura n.: T99524 Pag: 4

14	1023	9046	21	6	A 2	5	3 vani	Totale: 65 m ² Totale escluse aree scoperte: 58 m ²	Euro 418,33	P. D. Z. C/25 BORGHESIANA-PANTANO COMP. F.P. SNC piano: 3-51 interno: 12. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
29	1023	9046	37	6	C 6	12	18 m ²	Totale: 20 m ²	Euro 72,51	P. D. Z. C/25 BORGHESIANA-PANTANO COMP. F.P. SNC piano: S1 interno: 12. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione



**Visura per soggetto
limitata ad un comune**
Situazione degli atti informatizzati al 15/05/2018

Data: 15/05/2018 - Ora: 10:26:48 Segue
Visura n.: T99524 Pag: 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

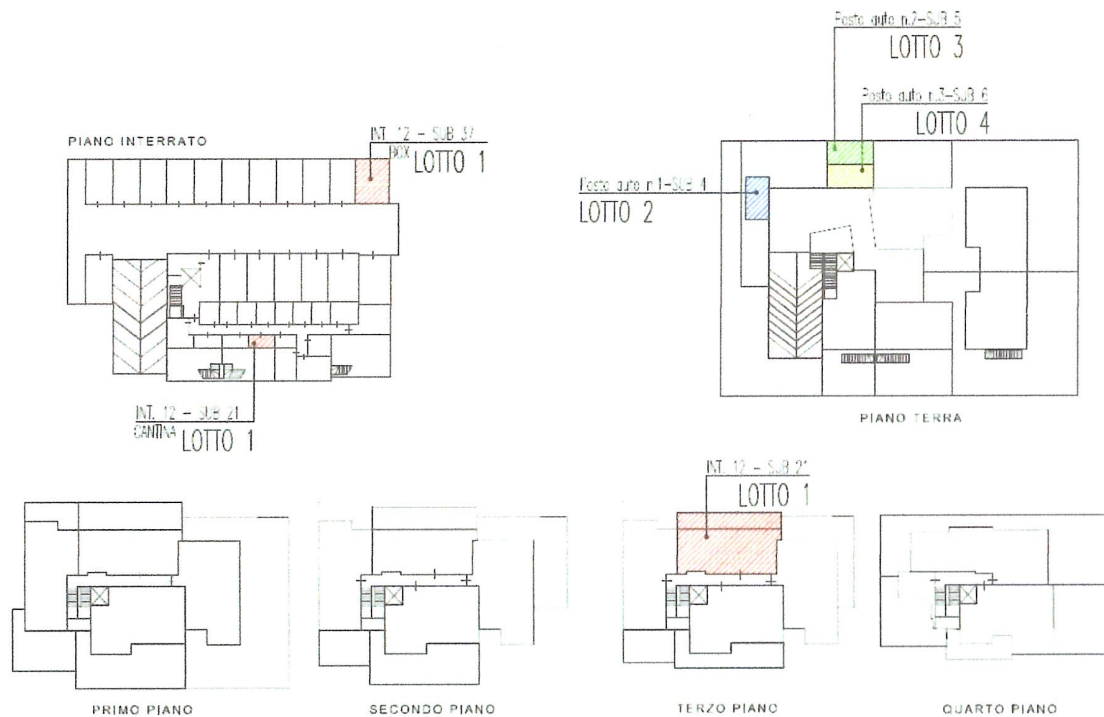
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	ROMA CAPITALE con sede in ROMA	02438750586*	(10) Proprietà per l'area 1.1
2	SOC. COOP. EDILIZIA MIRABELLA IN L.C.A. con sede in PALESTRINA	87090530585*	(11) Proprietà - superficie per 1.1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/08/2011 protocollo n. RM0191306 Voltura in atti del 30/04/2018 Repertorio n. 131367 Rogante VALENTE GIUSEPPE Sede: PALESTRINA Registrazione UU Sede: PALESTRINA n. 2453 del 29/08/2011 ATTO DI ASSEGNAZIONE A TERMINE (n. 25082/1/2018)			

2. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA (Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Com. Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		1023	9046	4	6		C 6	8	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 28,20	P. D. Z. C/25 BORGHESIANA-PANTANO COMP. F.P. SNC piano: T interno: 1. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		1023	9046	5	6		C 6	8	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	P. D. Z. C/25 BORGHESIANA-PANTANO COMP. F.P. SNC piano: T interno: 2. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		1023	9046	6	6		C 6	8	12 m ²	Totale: 12 m ²	Euro 26,03	P. D. Z. C/25 BORGHESIANA-PANTANO COMP. F.P. SNC piano: T interno: 3. Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

LOTTO N°	PROPRIETA'	PIANO	CAT. CATASTALE	SUB
1	SOC. COOP. MIRABELLA in l.c.a.	TERZO/INTERRATO	A2/C6	21/37
2		TERRA	C6	4
3		TERRA	C6	5
4		TERRA	C6	6





Composizione e finiture generali interne dell'immobile. Descrizione sommaria e stato di manutenzione

Il corpo di fabbrica ubicato nel Comune di Roma è stato realizzato nell'ambito di titoli autorizzativi.

La struttura portante dell'immobile è stata realizzata con sistema tradizionale in c.a., solai in latero cemento, facciate esterne con tamponamento in muratura intonacata e rivestite con listelli di mattoncino a faccia vista. All'interno i divisori sono realizzati con pareti in muratura di laterizio intonacato di fine. Gli interrati sono realizzati con pareti in c.a. Gli infissi in legno e dotati di vetrocamera.

Le porte di ingresso delle singole unità abitative sono realizzate con portoncini blindati con finiture in legno.

Le pavimentazioni delle zone comuni sono realizzate prevalentemente in ceramica di qualità standard.

Le terrazze delle u.i. sono pavimentate e le unità ubicate al piano terra presentano marciapiedi con finiture in piastrelle.

Essendo il fabbricato di recente costruzione, lo stato di manutenzione si presenta in ottime condizioni, gli ambienti si presentano praticamente nuovi.

Per una descrizione dettagliata di ogni singolo immobile si rimanda al paragrafo "Schede descrittive di comparazione parametrica di ogni singola unità immobiliare"

DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA PRODOTTO AGLI ATTI (ispezione telematica):

ISCRIZIONI

- del 08.04.2008, reg. gen. n. 42574, reg. part. n. 8947, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI in Roma (Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo - (Fabbricato in corso di costruzione), ipoteca € 3.360.000, capitale € 1.680.000;

TRASCRIZIONI

- del 12.07.2007, reg. gen. n. 127044, reg. part. n. 48555, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI in Roma, rep. n. 40594/21456 del 04.07.2007 (Atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso) - area concessa in diritto di superficie dal Comune di Roma);

ANNOTAZIONI:


- del 07.05.2009, reg. gen. n. 59871, reg. part. n. 10639, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI in Roma, rep. n. 43133/23176 del 08.04.2009, riduzione mutuo a € 1.645.000, (annotazione a iscrizione-frazionamento in quota), ipoteca appartamento € 240.000, capitale € 120.000;
- del 14.10.2011, reg. gen. n. 115855, reg. part. n. 19478, notaio UNGARI TRASATTI GIOVANNI in Roma, rep. n. 46113/25360 del 22.09.2011, (annotazione a iscrizione-restrizione di beni) posti auto scoperti.

Parte II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Calcolo delle superfici commerciali delle accessioni immobiliari

Si procede nel seguito alla determinazione della superficie lorda delle consistenze immobiliari in disamina.

Dalla superficie lorda (calcolata computando l'effettiva superficie di pavimento con l'aggiunta dello spessore dei muri) è stata ricavata la superficie commerciale lorda mediante l'applicazione dei coefficienti di omogeneizzazione riportati di volta in volta nelle tabelle che seguono.


Mansale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1 CRITERI GENERALI

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI relativamente alla

- Superficie commerciale
- Superficie utile

Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione)
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino)
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo

Destinazione Residenziale

```
graph TD; A[Destinazione Residenziale] --> B[Unità immobiliare parte di un edificio]; A --> C[Edificio di tipo unifamiliare]; A --> D[Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale];
```

Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento ovvero a servizio indiretto dei vani principali

2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale)

2.1 Superficie commerciale

La superficie commerciale è pari alla somma

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Misurazione

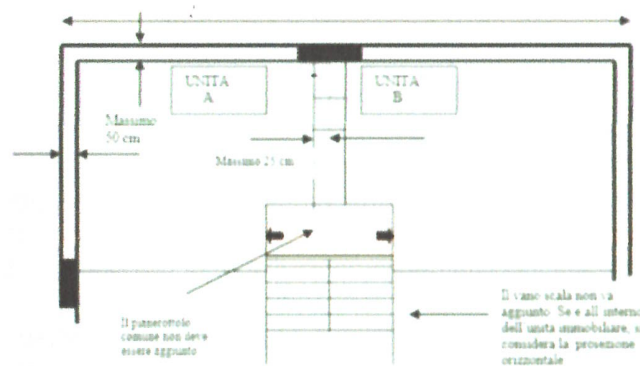
a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne, perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzana nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98)

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale



b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e simili la superficie si misura fino al contorno esterno
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzana dello stesso

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni simili, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzana dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o nonnata

Balconi, terrazzi e similari

va computata come di seguito

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
 - nella misura del 30% fino a mq 25
 - nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25

Le dette operazioni (calcolo della superficie commerciale e scelta dei coefficienti di omogeneizzazione) sono state effettuate secondo i dettami previsti dalle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani e per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare" (gestito dall'Agenzia del Territorio) allegate all'ultima versione disponibile del "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare". Lo stralcio di interesse di tali "Istruzioni" attinente agli immobili sono a destinazione residenziale.

Risulta doveroso precisare che le superfici delle unità immobiliari sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e verificate fisicamente a campione in loco, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile secondo i predetti rilievi.

Criteria selettivi, metodologia adottata, fonti e informazioni utilizzate per la stima

Ai fini della detta stima immobiliare, lo scrivente ha seguito il procedimento sintetico comparativo.

In base a parametri tecnici, che nel caso di specie consistono principalmente nel metro quadro di superficie commerciale lorda, e mediante la comparazione con valori noti di beni similari (rilevati dalle diverse fonti di cui ai successivi paragrafi) confrontati opportunamente con le caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie del compendio immobiliare precedentemente analizzate, è stato ricavato quello dei beni da valutare.

Considerando, dunque, la destinazione d'uso prevista per il compendio immobiliare in disamina, si è fatto riferimento alle quotazioni al metro quadro di superficie commerciale lorda di immobili il più possibile similari a quello oggetto della stima.

I prezzi praticati nella zona sono stati ricercati ricorrendo a più fonti di informazione, tra cui:

- a) Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) gestito dalla Agenzia del Territorio;
- b) Indagini effettuate presso le agenzie del settore immobiliare della zona.

Le informazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (gestito dall'Agenzia del Territorio), fornisce informazioni relative al valore unitario di mercato per immobili siti, tra le altre, nel Comune di Roma.

Secondo l'Osservatorio, dove sono ubicati gli immobili, oggetto di stima, i valori unitari disponibili (per metro quadro di superficie commerciale lorda e riferiti ad unità immobiliari in normale stato di conservazione) sono, a seconda delle seguenti destinazioni:



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/BORGHESIANA-FINOCCHIO (VIA DI BORGHESIANA)

Codice di zona: E19

Microzona catastale n.: 209

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1700	2350	L	6,8	9,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1450	2050	L	5,5	8	L
Box	NORMALE	1000	1450	L	5	7,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	750	1100	L	4	5,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	500	650	L	2,5	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1750	2450	L	7,3	10,3	L

Comune di Roma (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio)

➤ "Residenziale" ABITAZIONI CIVILI per tipologia prevalente (v. immagine):

- Valore di mercato minimo = € 1.700,00/mq;
- Valore di mercato massimo = € 2.350,00/mq;

Valore medio considerato per le unità immobiliari, con destinazione **ABITAZIONE TIPO CIVILE**, cat. A/2, è di € **2.025,00/mq**.

➤ "Residenziale" POSTI AUTO SCOPERTI per tipologia prevalente (v. immagine):

- Valore di mercato minimo = € 500,00/mq;
- Valore di mercato massimo = € 650,00/mq;

Valore medio considerato per le unità immobiliari, con destinazione **POSTI AUTO SCOPERTI** è di € **575,00/mq**.

Informazioni fornite dalle agenzie del settore immobiliare e siti di settore on line

Sulla scorta di indagini effettuate dallo scrivente, presso alcuni operatori del settore immobiliare e consultando siti di settore posti on line, è possibile, dunque, considerare, in questo caso, un valore medio da porre a base delle successive argomentazioni con riferimento ad immobili in normale stato di conservazione e finitura, si riconoscono un valore medio di:

- **ABITAZIONE** € 1.895,00/mq;
- **POSTI AUTO SCOPERTI** € 645,00/mq;

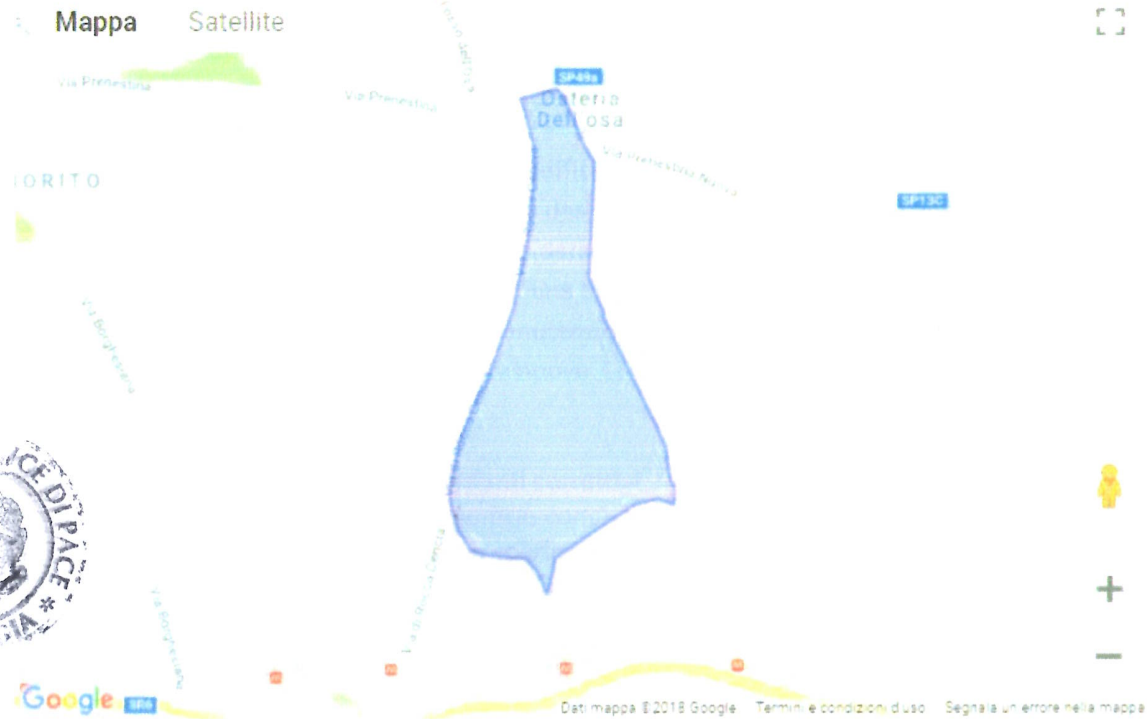
I valori sono da considerare per superficie commerciale lorda di immobili con destinazione residenziale ubicati a Roma;

Borsinoimmobiliare.it
Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali

Quotazioni di zona (novembre 2018)

Comune Roma
Zona Borghesiana (via Osini)

Mappa della zona



Abitazioni e Ville	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	2 ^a Fascia	Fascia media	1 ^a Fascia	Tasso capitalizzaz.
Abitazioni civili (In buono stato)	1.602	1.895	2.188	6,3	7,4	8,6	4,7%
Abitazioni di tipo economico (In buono stato)	1.446	1.680	1.914	5,5	6,3	7,0	4,5%
Uffici	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Uffici (In buono stato)	1.563	1.914	2.266	6,3	7,8	9,4	4,9%
Box & Parcheggi	Valori di Vendita Eu/mq			Valori di Locazione Eu/mq/mese			Rendimento
Box (In buono stato)	1.211	1.426	1.641	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto coperti (In buono stato)	860	977	1.094	0,0	0,0	0,0	0,0%
Posti auto scoperti (In buono stato)	586	645	703	0,0	0,0	0,0	0,0%

Mediando i valori desunti per ogni specifica tipologia, tra dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e le agenzie del settore immobiliare, si ottengono i valori medi da utilizzare in seguito.

$$V_{\text{MEDIO-ABITAZIONE}} = (\text{€}2.025,00/\text{mq} + \text{€}1.895,00/\text{mq})/2 = \text{€}1.960,00/\text{mq}$$

$$V_{\text{MEDIO-POSTI AUTO}} = (\text{€}575,00/\text{mq} + \text{€}645,00/\text{mq})/2 = \text{€}610,00/\text{mq}$$

COMPARAZIONE PARAMETRICA DELL'IMMOBILE RISPETTO A QUELLO DI RIFERIMENTO

Risultante da una separata comparazione dei parametri relativi all'immobile in esame rispetto a quello definito "ideale di riferimento" ed applicazione di coefficienti incrementali, neutri o decrementali, a seconda dell'accertamento in positivo o negativo, di caratteristiche migliorative o peggiorative, rispetto alla classificazione unitaria media di riferimento assunta. Di seguito, si determinano i coefficienti di comparazione:

- ✓ "coefficiente di commerciabilità" dipendente da fattori intrinseci (*posizione, livello edilizio, taglio dimensionale etc.*): è da ipotizzarsi una scarsa commerciabilità, con tempi di collocamento che si potranno esaurire nel medio-lungo periodo, in considerazione prevalente del posizionamento periferico dell'unità immobiliare e dalla vicina ubicazione della discarica di RSU della capitale. Ciò incide, infatti, negativamente sul valore unitario limitando la domanda. Si ritiene congruo considerare un decremento del 20,00%: coefficiente pari a 0,80;
- ✓ "coefficiente funzionali" dipende dalla sua destinazione d'uso, circoscritta alle attività da svolgere. Si ritiene, per le categorie A/2, congruo considerare un valore neutro con coefficiente pari a 1,00.
- ✓ Coefficiente di omogeneizzazione che attiene al grado di manutenzione delle accessioni edilizie: Tale coefficiente tiene conto del grado di manutenzione delle accessioni edilizie che risultano in perfette condizioni e si presentano praticamente nuove. Si ritiene congruo considerare un valore: coefficiente di incremento pari a 1,05;

Valore Unitario determinato con i coefficienti correttivi

I valori unitari per metro quadro di superficie commerciale lorda del compendio immobiliare oggetto di stima sono, dunque, così determinati con coefficiente correttivo:

$$V_{\text{UNITARIO ACCESSIONI EDILIZIE - Roma}} =$$

$$= € 1.960,00/\text{mq} \times (0,80 \times 1,00 \times 1,05) = € 1.646,40/\text{mq}, \text{ in cifra tonda } \underline{1.650,00/\text{mq}}$$

LOTTO 1 , ABITAZIONE - PIANO TERZO E INTERRATO, SUB 21 E 37

L'abitazione, ubicata al terzo piano dell'edificio, ha l'accesso posto sulla destra rispetto alla rampa del vano scala. Composto da un ingresso - soggiorno - angolo cottura, disimpegno, camera da letto e un bagno. Occupa una superficie complessiva lorda di **mq. 57,00** circa con un'altezza d'interpiano di ml 2,70.

Al servizio dell'appartamento, presenta un terrazzo accessibile dalla zona soggiorno, della superficie di **mq 20.70** circa.

Il materiale impiegato per il rivestimento interno è in buone condizioni.

Il pavimento in tutte le camere è in gres porcellanato di colore chiaro, di dimensione cm 33 x 33, mentre nel bagno è di ceramica, cm. 20 x 20, sia sul pavimento che sui muri perimetrali.

Il bagno è dotato di vaso, bidet, lavabo e vasca.

Gli infissi esterni sono di legno con vetro camera, completi di avvolgibili manuali, le porte interne di legno, la porta d'ingresso è del tipo blindata.

Al servizio dell'appartamento vi sono i seguenti impianti: impianto idrico-sanitario, elettrico, telefonico, TV e di riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

Nel piano interrato, come pertinenze dell'abitazione vi sono il box auto e una cantina, quest'ultima posizionata alla sinistra del corridoio comune di superficie **mq 4,50** circa.

Il box, posto nel piano interrato, è accessibile pedonalmente attraverso una rampa di collegamento con il vano scala condominiale e in modo carrabile per mezzo di una rampa scivolo accessibile dallo spazio aperto condominiale recintato. Occupa una superficie complessiva di 20 mq.

Dati Catastali e Confini

Comune censuario di Roma, Via Ciminà n. 8, Piano Terzo, interno 12, Foglio di Mappa 1023 p.la n. 9046, subalterno n. 21 per l'abitazione e subalterno n. 37 per il Box al Piano Interrato.

Attualmente l'immobile risulta censito e classato al catasto urbano (cfr. visura catastale), zona censuaria 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 65 mq, totale escluse aree scoperte 58 mq, rendita catastale € 418,33. Per il box, categoria C/6, classe 12, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 72,51.

L'immobile confina, con l'abitazione dell'interno 11 (sub. 20) e l'abitazione dell'interno 13 (sub. 22) del piano e distacchi.

Risulta doveroso precisare che le superfici delle singole unità immobiliari sopra elencate sono state desunte graficamente dalle planimetrie catastali e solo per alcune sono state verificate fisicamente a campione in loco, per cui sono possibili difformità delle effettive superfici commerciali (cioè al lordo delle murature perimetrali) in entità trascurabile secondo i predetti rilievi.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA MQ	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ
Abitazione	57,00	1,00	57,00
Terrazzo - Balcone - Giardino			
30% fino a 25 mq	20,70	30%	6,21
10% oltre i 25 mq		10%	0,00
Cantina			
50% se comunicante all'u.i.		50%	0,00
25% se non comunicante all'u.i.	4,50	25%	1,13
Box	20,00	50%	10,00
TOTALE Superficie commerciale lorda ragguagliata			74,34

DETERMINAZIONE DEL VALORE CAPITALE DELL'ABITAZIONE

Superficie ragguagliata mq.	Valore medio di mercato	VALORE CAPITALE
74,34	€ 1.650,00	€ 122.661,00

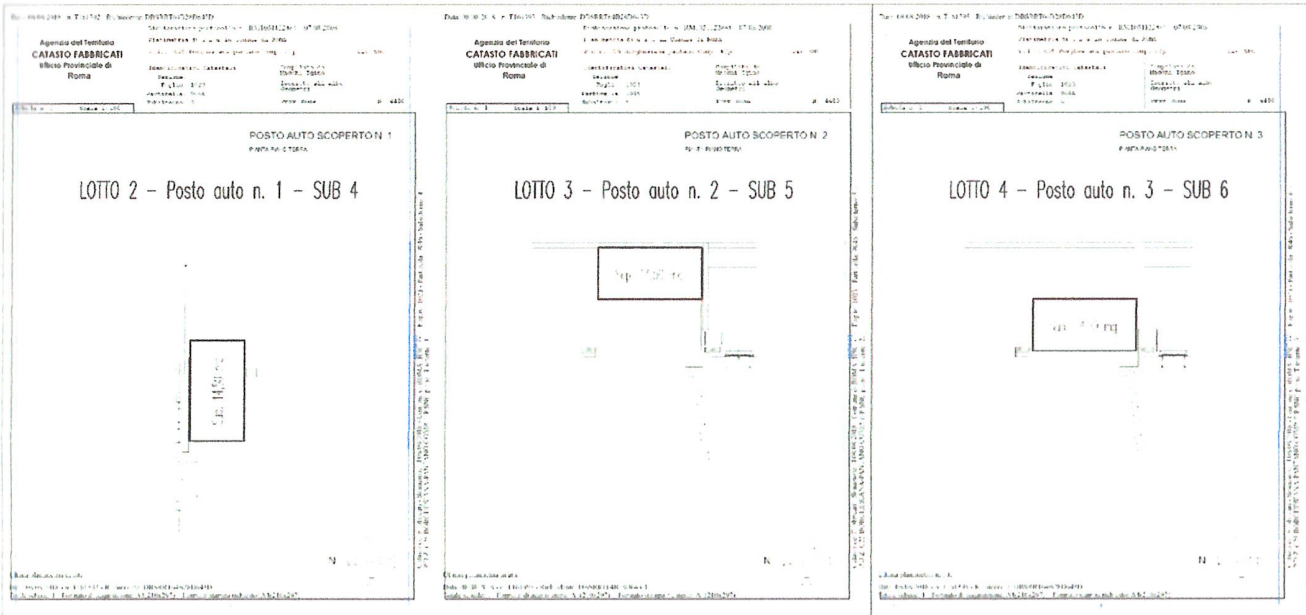
Il più probabile valore di mercato da considerare per l'appartamento stimato, in stato libero del primo lotto, è pari ad euro 123.000,00 in cifra tonda.

LOTTO 2-3-4, POSTI AUTO SCOPERTI - PIANO TERRA, SUB 4-5-6

Sono spazi con destinazione a parcheggio, interni all'area condominiale dell'edificio. Ogni singolo posto auto è delimitato da strisce orizzontali, adiacenti ai muri perimetrali del cortile condominiale, recintato e accessibili tramite un cancello con affaccio su via Ciminà.

Ogni lotto comprende un posto auto. Non sono soggetti alla disciplina di prevenzione incendi. Il materiale dell'area di sosta è in buone condizioni.

Il posto auto scoperto occupa una superficie complessiva di mq. 12,50 circa.



Superficie posto auto mq.	Valore medio di mercato €/mq	VALORE CAPITALE
12,50	€ 610,00	€ 7.625,00

Il più probabile valore di mercato da considerare per ogni singolo posto auto stimato, in stato libero del primo lotto, è pari ad **€ 7.625,00**

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, in riferimento alla data attuale, il valore delle singole unità immobiliari e di tutti gli elementi che influenzano il valore venale dell'immobile, posizionamento, accessibilità all'area e considerazioni di carattere generali che condizionano il mercato, non per ultimo le difficoltà economiche del momento, il più probabile valore di mercato suddivisi in 4 lotti, in stato libero, è pari:

APPARTAMENTO - Piano Terzo e Interrato, Sub 21 e 35

LOTTO N° 1
123.000,00 €

POSTI AUTO SCOPERTI - Piano Terra, Sub 4 - 5 - 6

LOTTO N° 2	LOTTO N° 3	LOTTO N° 4
7.625,00 €	7.625,00 €	7.625,00 €

Troia (FG), lì 06 Novembre 2018

The image shows a handwritten signature in blue ink that reads 'Roberto de Biase'. Below the signature is a blue circular official stamp of the 'UFFICIO DEL CATASTO FABBRICATI' in Troia (FG). The stamp contains the text 'UFFICIO DEL CATASTO FABBRICATI' and 'Troia (FG)'.

Il Tecnico

(Dott. Arch. Roberto de Bias

11.534/18 R. Leon



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FOGGIA

Verbale di giuramento di perizia stragiudiziale

L'anno 2018 addi tredici del mese di novembre

Nell'Ufficio del Giudice di Pace di Foggia si è presentato l'arch. Roberto de Biase, nato a Foggia il 28 Febbraio 1964 e residente in Troia (FG) in via Roma 194, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale redatta nell'interesse del Commissario Liquidatore dott. Matteo Cuttano.

Si invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Funzionario Giudiziario
Dott. Leandro Pasquale Alvino



L.C.S.
[Signature]

