

iscritto all'Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze al n. 9357



PERIZIA DI STIMA

Cooperativa Elettronica in L.c.a.



Unità Immobiliari del comparto di Roma

Via Salvatore Lorizzo n. 136



Firenze 21.03.2024 revisione 10.06.2024

ripubblicazio

Publicazione ufficiale ed uso esclusivo personale - è vietata ogni

21/07/2009

Relazione peritale Estimativa

Il sottoscritto geometra Gabriele Labardi, iscritto all'Ordine dei Geometri della Provincia di Firenze al n. 4356.13, sulla base dell'incarico ricevuto dal Commissario Liquidatore della Cooperativa Elettronica ora in L.c.a. Dott. Vincenzo Sarcina, redige la presente relazione peritale relativa alle operazioni di stima delle u.i. ad uso comune tra le u.i. facenti parte del fabbricato condominiale ed ancora intestata alla Cooperativa poste nel Comune di Roma, Via Salvatore Lorzio n. 136, risultanti ancora intestate alla cooperativa medesima.

Si precisa che la presente perizia risulta fatta in aggiornamento alla precedente del 21.03.2024 in quanto a seguito dello sgombero del materiale presente all'interno dell'u.i. al piano terreno e censita con il sub 29, risulta presente il vano contatori dell'acqua di tutti gli appartamenti e pertanto data la sua natura di spazio condominiale, il Commissario Liquidatore ha ritenuto opportuno lasciarlo come spazio condominiale, escludendolo dalla presente vendita e procedere al suo censimento come Bene Comune non Censibile quale spazio condominiale.

DESCRIZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

L'intervento di Spinaceto rientra all'interno di un'area di Edilizia Economico Popolare assegnata dal Comune di Roma alla Cooperativa Elettronica ed identificata dalla denominazione Spinaceto Lotto 73/A Piano di Zona n. 46 .

Il complesso edilizio oggetto della presente perizia estimativa, è composto da unico fabbricato ospitante n. 9 unità immobiliari a civile abitazione con altrettante cantine ed autorimesse entrambe al piano seminterrato, oltre a vari locali ad uso comune (locale riunioni, vano motori per l'ascensore, etc..).

L'intervento edilizio di cui trattasi è situato in zona popolare all'interno del Comune di Roma, in area PEEP ed inserito in un contesto residenziale molto popolare facilmente raggiungibile dalla strada provinciale a mezzo di strada pubblica comunale, servito dai mezzi pubblici.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato destinato alle autorimesse ed alle cantine, con accesso sia dall'esterno a mezzo di rampa carrabile, che dall'interno del fabbricato con ascensore e scale; seguono poi n. 3 piani fuori terra dove sono presenti 3 alloggi per ogni piano per totali 9 appartamenti con unico vano scale.

[REDACTED]

Analizzando la composizione dell'intero complesso e la documentazione urbanistica reperita agli Uffici Comunali, si evince che ogni singola u.i. che compone il fabbricato presenta caratteristiche sia costruttive che architettoniche simili tra di loro con l'impiego di materiali e rifiniture comuni, anche rispetto ai fabbricati di edilizia economica e popolare limitrofi.

Si tratta di un fabbricato a pianta rettangolare, con struttura portante in cemento armato, gli orizzontamenti sono costituiti da solaio in latero-cemento.

Il fabbricato è posto in posizione laterale rispetto alla strada, ed è circondato dal proprio resede a comune di pertinenza in parte a verde ed in parte (zona ingresso) destinato e vincolato da atto d'obbligo con il Comune di Roma, a pilotis.

Le facciate del complesso sono state realizzate in laterizio con mattoni in blocchi di laterizio a faccia vista, mattoni grigliati per le terrazze, impianto di riscaldamento singolo con caldaie, riscaldamento singolo e radiatori in alluminio.

Il fabbricato si presenta nel complesso in normale condizione di manutenzione, bisognoso di interventi di mantenimento ed in parte di ripristino delle impermeabilizzazione della copertura, delle sistemazioni dei rivestimenti esterni a faccia vista in mattoni con camminamenti esterni che presentano degli avvallamenti e degli scalini che non consentono, specie ad eventuali disabili, l'accesso sicuro al fabbricato; è presente impianto ascensore.

Internamente le u.i. presentano delle caratteristiche costruttive molto semplici e simili tra loro, senza la presenza di finiture di particolare pregio ed in particolare:

- Impianto elettrico sottotraccia
- Infissi in legno interni con sistema oscurante composto da avvolgibili
- Impianto termico con caldaia e riscaldamento singolo
- Pavimento in ceramica
- Pareti interne intonacate e tinteggiate color bianco

Gli accessori in uso alle singole unità a civile abitazione, risultano essere:

- cantina, posta al piano interrato con porta di accesso alla stessa in lamiera zincata accessibile da corridoio condominiale;
- autorimessa coperta, posta al piano interrato ricavata dalla divisione senza pareti ma solo con identificativo a terra dell'intero piano, pavimento in battuto di cls industriale, impianto elettrico a vista su canaletta.



I suddetti beni, vengono venduti nello stato di fatto in cui si trovano, in diritto di proprietà come da Convenzione, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, affissi ed infissi, superfici abitative quante realizzate e visibili, diritti e ragioni comunque spettanti alla parte venditrice e con la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni per legge e consuetudine, **con gli obblighi e limitazioni previsti dalle Concessioni Edilizie originarie e dalla Convenzione stipulata.** In particolare, oltre al trasferimento pro-quota di tutto quello che per consuetudine è condominiale.



PROVENIENZA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Come sopra preannunciato l'edificio in oggetto è stato costruito su un terreno assegnato dal Comune di Roma alla medesima Cooperativa, in diritto di proprietà, con Atto ai rogiti del Notaio Marini di Roma in data 20.12.1978 di cui alla Trascrizione Reg. Gen. 14400 Reg. Part. 10743 del 06.03.1979.

POSIZIONE CATASTALE DELLE U.I. OGGETTO DI PERIZIA

Le u.i. ancora intestate alla Cooperativa Elettronica alla data di redazione della presente perizia, risultano regolarmente censite al N.C.E.U. del Comune di Roma come segue:

Foglio di Mappa 1150 Particella 3990

- | | |
|---------|--|
| sub. 28 | Cat. C/2, Classe 5, Consistenza catastale 75 mq., Rendita 162,68 € |
| sub. 30 | Cat. C/2, Classe 6, Consistenza catastale 9 mq., Rendita 22,78 € |

Tutte le u.i. risultano intestate alla **Cooperativa Elettronica** quale proprietaria a seguito di Denuncia di Accatastamento prot. RM0619514 del 27.12.2017.

Si precisa che detto accatastamento risulta essere quello riferito all'epoca della costruzione del fabbricato: dai sopralluoghi eseguiti nel fabbricato, sono state riscontrate delle modifiche nella distribuzione interne, eseguiti dai soci assegnatari e che dovranno essere oggetto di regolarizzazione urbanistica e poi di aggiornamento catastale a cura della parte acquirente la singola unità immobiliare.

Delle suddette u. i. vengono allegate planimetrie e visure catastali.





POSIZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Lo scrivente, per determinare la storia urbanistica delle u. i. costruite in diritto di proprietà dalla Cooperativa, ha svolto ricerche urbanistiche mediante visure dei progetti depositati presso l'Ufficio dell'Edilizia Privata del Comune di Roma e sulla base della documentazione reperita presso la sede della Cooperativa medesima.

Il progetto di costruzione del fabbricato risulta approvato dal Comune di Roma con Deliberazione della Giunta Municipale del 14/07/1965 n. 4497 e previo parere favorevole del Consiglio di Amministrazione dell'I.A.C.P. di Roma del 28.12.1973.

La costruzione del fabbricato è avvenuta con i seguenti titoli abilitativi rilasciata dal Comune di Roma ed in particolare:

- Licenza Edilizia n. 83 in data 13.01.1969;
- Licenza Edilizia n. 863 in data 27.05.1971;
- Licenza Edilizia n. 1361 in data 11.11.1973;
- Concessione Edilizia n. 2494/C in data 23.11.1978;
- Concessione Edilizia n. 29/C in data 07.01.1984;
- Concessione Edilizia n. 894/C in data 15.07.1985

Risulta eseguito certificato di collaudo strutturale dall'Ing. Augusto Gulli in data 21.10.1985 e depositato presso il Genio Civile di Roma in data 15.11.1985 al n. 27484.

Risulta altresì redatto atto di collaudo dall'Ing. Augusto Gulli in data 28.02.1987 con conseguente ripartizione dei millesimi di ogni singola u.i. approvata assieme al Collaudo dall'I.A.C.P. in data 01.03.1989.

Le u.i. risultano ultimate ed abitate da anni dai soci: nei sopralluoghi eseguiti sono state verificate alcune situazioni di difformità interne, che dovranno essere oggetto di regolarizzazione urbanistica, mediante pratica di sanatoria edilizia e successivo aggiornamento delle planimetrie catastali, oltre al pagamento di oneri concessori, il tutto in capo all'acquirente.

Inoltre come in precedenza dettagliato, resta a carico dell'acquirente, la definizione e l'ottenimento della certificazione dell'abitabilità con tutte le conseguenti pratiche ed opere da eseguire, necessarie ad ottenere detta certificazione.

DETERMINAZIONE VALORE DI STIMA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

Il valore di ogni singolo Lotto viene pertanto determinato applicando i singoli valori unitari di riferimento per le superfici delle stesse come determinate dall'applicazione dei dettami e consuetudine (vedi indicazioni O.M.I.).

Il sottoscritto tecnico, dopo analisi delle caratteristiche generali del complesso edilizio in oggetto, procede alla determinazione del valore unitario di riferimento per tutti i Lotti, determinato da una valutazione globale delle caratteristiche costruttive, del loro grado di rifinitura e del posizionamento geografico del complesso immobiliare, **considerando le stesse, nell'attuale stato legittimo in diritto di libera proprietà (con decurtazione del 15% essendo beni provenienti da L.C.A.).**

Si precisa che la determinazione del valore unitario di riferimento, base per la determinazione del valore finale di ogni singolo Lotto, è stato fatto considerando una molteplicità di fattori che ne hanno determinato la consistenza e nello specifico:

- **La struttura delle u.i. e la relativa dotazione di accessori**
- **Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche** dell'intero complesso e delle singole u.i.
- **La tipologia edificatoria.** Trattasi di un complesso edilizio posto in zona economica ed altamente popolare di basso livello
- **Il posizionamento geografico** e la mancanza di attrattiva economica, sono fattori e parametri presi in considerazione per la determinazione del valore
- **Lo stato di conservazione del complesso edilizio** ed in particolare la necessità di interventi sia sulle parti comuni (per la sistemazione dei camminamenti esterni, le facciate, la copertura, etc..) che su quelle singole

Pertanto in conclusione, visti i dati pubblicati nel 1° Semestre dell'anno 2023 dall'O.M.I. per la zona E21 Microzona 177 di Roma in cui si trova il complesso edilizi ed a conclusione delle indagini di mercato eseguite presso fonti specializzate del settore, nonché all'esito della valutazione comparativa di mercato tra immobili aventi caratteristiche simili a quelli trattati, considerando i beni liberi ed abitabili, il sottoscritto tecnico ritiene che il valore unitario di mercato generale per tutti i lotti, se fossero in buono stato manutentivo, debba essere il seguente:

unità immobiliare a magazzino

€/mq 400.00

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Infine, al fine di attualizzare detto valore allo stato reale dei beni per come saranno trasferiti, in modo da meglio rappresentare la condizione di conservazione e di legittimità degli stessi, il sottoscritto ritiene congruo applicare una decurtazione del 15 % al valore sopra determinato, a seguito della vendita dei suddetti beni da L.C.A. e per i gravami in precedenza elencati, ritenendosi corretti e congrui seguenti valori finali che vengono quindi applicati nella presente perizia:

unità immobiliare a magazzino
ASTE GIUDIZIARIE.it

€/mq 340.00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA DAL
LOTTO 1 – Via Salvatore Lorizzo n. 136

Lotto costituito dall'u.i. a magazzino posta al piano terreno avente accesso da spazio esterno condominiale, composto da unico grande vano con finestre alte, e piccolo servizio igienico finestrato.

Detto bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, Foglio di Mappa 1150, Particella 3990 sub. 28 Cat. C/2, Classe 5, Consistenza catastale 75 mq., Rendita 162.68 €

Dal sopralluogo eseguito, risulta che detta u.i. veniva utilizzata dai condomini come locale condominiale.

Determinazione del valore allo stato attuale

La determinazione del valore del Lotto allo stato attuale, fermo restando quanto sopra esposto, viene calcolato:

- con riferimento al valore minimo OMI per l'ultimo semestre pubblicato, ovvero il 2° semestre anno 2023 zona E21 Microzona Catastale n. 177;
- con riferimento al valore di mercato al momento della presente perizia, determinato previa ricerca di mercato su immobili posti nelle vicinanze e di tipologia edificatoria simile e, laddove ciò non fosse possibile, per analogia con u.i. similari.

A conclusione delle verifiche eseguite, già descritte in precedenza, si determina in **€/mq. 400.00** il valore attuale di mercato.

Tuttavia, in considerazione della particolare natura dei beni, provenendo gli stessi da una procedura liquidatoria, visti i vincoli e gravami presenti, e della situazione giuridica degli stessi il sottoscritto tecnico ritiene che il più corretto valore degli stessi possa essere ricondotto all'attualità, applicando una decurtazione del 15% al valore di mercato.

Il valore unitario di riferimento che sarà pertanto applicato per la determinazione del valore del Lotto, è pertanto pari a **€/mq 340,00**.

Il valore finale del Lotto 1, oggetto della presente perizia, calcolato con la procedura sopra esposta, ed indicata analiticamente nello schema riepilogativo allegato alla presente perizia, è determinato in € 25.000,00.

[REDACTED]

STIMA DEL VALORE DI MERCATO ALLO STATO ATTUALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IDENTIFICATA DAL

LOTTO 2 – Via Salvatore Lorizzo n. 136

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lotto costituito dall'u.i. a magazzino posta al piano quarto avente accesso dal corridoio condominiale, composto da unico vano con una finestra.

Detto bene risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Roma, Foglio di Mappa 1150, Particella 3990 sub. 30 **Cat. C/2, Classe 6, Consistenza catastale 9 mq., Rendita 22.78 €** (si precisa che risulta da rettificare l'identificativo sulla planimetria erroneamente indicato sub 29 anzichè 30).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal sopralluogo eseguito, risulta che detta u.i. veniva utilizzata dai condomini come locale condominiale.

Determinazione del valore allo stato attuale

La determinazione del valore del Lotto allo stato attuale, fermo restando quanto sopra esposto, viene calcolato:

- con riferimento al valore minimo OMI per l'ultimo semestre pubblicato, ovvero il 2° semestre anno 2023 zona E21 Microzona Catastale n. 177;
- con riferimento al valore di mercato al momento della presente perizia, determinato previa ricerca di mercato su immobili posti nelle vicinanze e di tipologia edificatoria simile e, laddove ciò non fosse possibile, per analogia con u.i. similari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A conclusione delle verifiche eseguite, già descritte in precedenza, si determina in **€/mq. 400.00** il valore attuale di mercato.

Tuttavia, in considerazione della particolare natura dei beni, provenendo gli stessi da una procedura liquidatoria, visti i vincoli e gravami presenti, e della situazione giuridica degli stessi il sottoscritto tecnico ritiene che il più corretto valore degli stessi possa essere ricondotto all'attualità, applicando una decurtazione del 15% al valore di mercato.

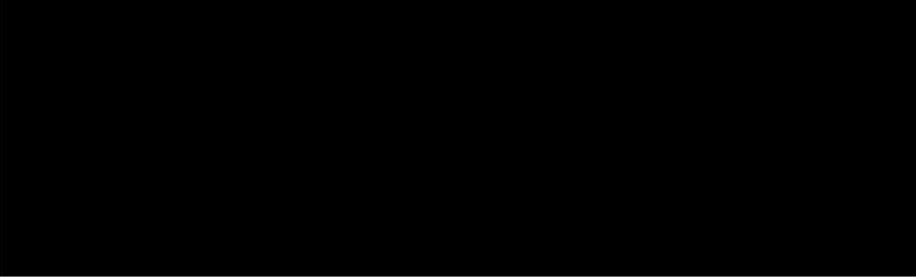
Il valore unitario di riferimento che sarà pertanto applicato per la determinazione del valore del Lotto, è pertanto pari a **€/mq 340,00**.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il valore finale del Lotto 3, oggetto della presente perizia, calcolato con la procedura sopra esposta, ed indicata analiticamente nello schema riepilogativo allegato alla presente perizia, è determinato in € 3.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Te
Pubbl



Si allega schema riepilogativo di ciascun Lotto con indicato il valore ed il metodo analitico per la determinazione del suo valore attuale.



Si allegano altresì visure catastali degli immobili, planimetrie, fotografie.

Ritengo di aver adempiuto con correttezza ed imparzialità all'espletamento del mio incarico.



Firenze 21.03.2024 revisione 10.06.2024

Geometra Gabriele Labardi

