

INCARICO

In data 20.02.2020, il Commissario Liquidatore dott. Luca Belleggi ha incaricato [REDACTED] di redigere perizia di stima per i beni di proprietà della Cooperativa "Casale Lumbroso 93" in liquidazione coatta, con codice fiscale 04464111006, e sede legale in Roma al civico 19 di piazza Clemente Origo.

La presente relazione di stima analizza in modo più dettagliato il seguente lotto:

Lotto di vendita n. 14

Il lotto è formato dai seguenti immobili

- **Porzione di Villa** ubicata a Roma in via Francesco Giacomo Tricomi 32, Lotto urbanistico 27 Edificio C, (Part. 2583-Sub 2-6) piano terra e primo mansardato, identificata negli atti della cooperativa come **unità 4B**.
- **con Autorimessa** nel sottostante piano seminterrato (Part. 2583-Sub 4).



Descrizione

- **La Villa** è localizzata all'interno del Consorzio "I Giardini del Pescaccio" ed è una porzione di un villino trifamiliare posto su tre livelli (piano terra, piano primo sottotetto e piano seminterrato). L'autorimessa di pertinenza (descritta nel seguito) sarà collegata all'abitazione tramite una scala interna da realizzare, mentre l'accesso dall'esterno sarà assicurato da una rampa all'aperto.



Il comfort interno è migliorato da una intercapedine a livello di piano interrato che blocca l'umidità. L'accesso al piano mansardato avverrà tramite una scala interna (presumibilmente prefabbricata) ancora da acquistare e montare.

I locali risultano in fase di completamento a livello di impianti, rifiniture interne e sistemazioni esterne.

La zona in cui insiste l'immobile si trova nel lato Ovest della Capitale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 33). Tale zona è denominata "Massimilla", oppure "Casal Lumbroso", in base ai nomi dalle strade principali del quartiere, che collegano la via Aurelia con il Grande Raccordo Anulare. Il tessuto urbanistico è caratterizzato da piccole palazzine e villette bifamiliari e quadrifamiliari. L'area non è servita da attività commerciali che possono essere raggiunte anche tramite linee del trasporto pubblico su gomma. L'area del Consorzio "I Giardini di Pescaccio" confina con il noto parco acquatico *Hydromania*. L'accessibilità al complesso verrà migliorata con l'apertura al traffico di una nuova strada che permetterà un collegamento più diretto con lo svincolo 33 del GRA.

L'Autorimessa ha forma regolare con intercapedine ed è posta al piano seminterrato, con accesso carrabile tramite rampa esterna ed è dotata di una serranda basculante. L'autorimessa è direttamente collegata alla villa tramite la scala interna in c.a. ancora da realizzare, presumibilmente con elemento prefabbricato. I locali risultano in fase di completamento anche a livello di impianti, rifiniture interne e sistemazioni esterne.

Titolarità

I beni sopra descritti inseriti nel Lotto di Vendita n. 14 risultano di proprietà (1/1) della Cooperativa Casale Lumbroso 93 in liquidazione coatta, con codice fiscale 04464111006, e sede legale in Roma al civico 19 di piazza Clemente Origo.

Confini

Catastralmente, la porzione di villa è identificata nel Catasto Fabbricati nel Foglio 413, Particella 2583, Sub 2 graffato con Sub. 6 e confina con:

- Distacco su particella 2584, distacco su particella 2589, distacco su particella 2578, strada consortile part.,. 1526, salvo altri.

L'autorimessa catastralmente è identificata nel Catasto Fabbricati nel Foglio 413, Particella 2583, Sub 4 e confina come sopra riportato.

Consistenza

Porzione di villa

A livello di superficie, la porzione di villa è così composta:

Lotto Vendita 14				
Superficie mq	Coefficiente	Superficie mq	Coefficiente	Superficie mq
Reale netta	Sup. lorda	Commerciale	di incidenza	Convenzionale
41,26	1,10	45,39	1,00	45,4
24,81	1,00	24,81	0,33	8,2
24,00	1,08	25,92	0,50	13,0
282,94	1,00	282,94	0,10	28,3
32,68	1,00	32,68	0,30	9,8
8,67	1,00	8,67	0,30	2,6
414,36		420,41		107,23

L'intercapedine non viene considerata nella superficie utile, in conformità ai criteri dettati dall'OMI. I beni non sono comodamente ulteriormente divisibili.

Come dalla pianta catastale sotto riportata, il bene è una porzione di un villino trifamiliare con accesso pedonale e carrabile tramite ampia rampa nel giardino.

Il villino risulta ancora in fase di completamento a livello di scale (del tutto mancanti), impianti, finiture interne e sistemazioni esterne (recinzione, cancelli, ecc.).

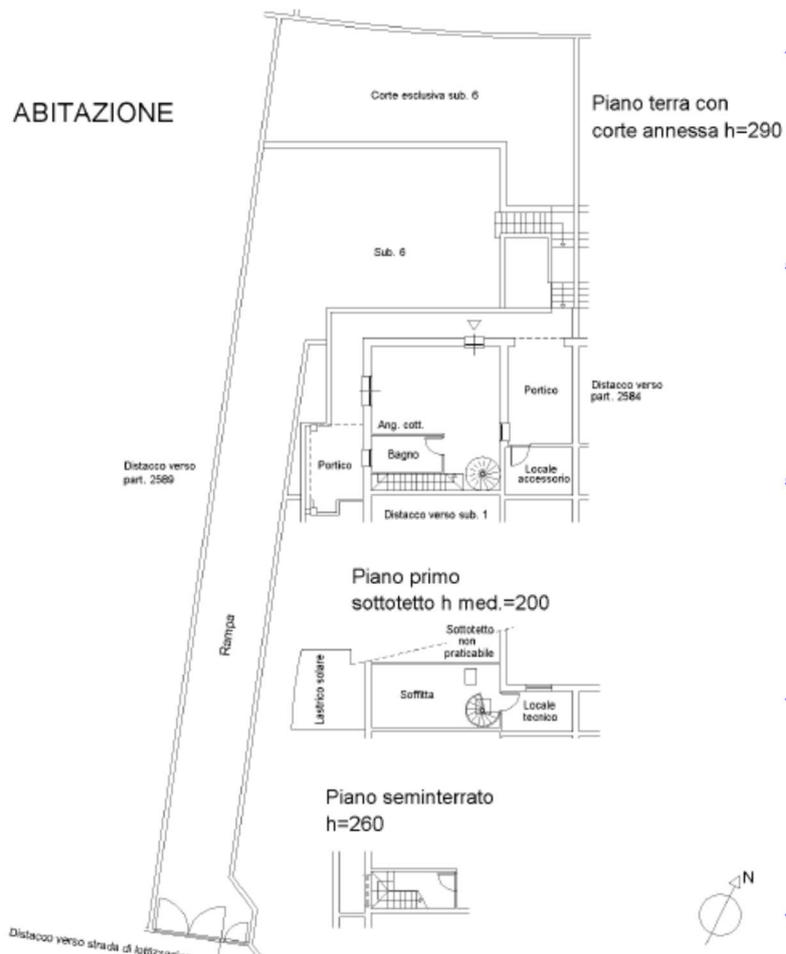
Al piano terra, un portico pavimentato in klinker grigio chiaro conduce all'ingresso dell'unità con accesso diretto al soggiorno con angola cottura e ingresso al bagno a vista (3,2x1,7mt).

Il tratto terminale del porticato risulta chiuso su tre lati, per la presenza di un locale accessorio chiuso sui 4 lati ricavato nel porticato dal quale si accede.

Tutti gli ambienti interni risultano non pavimentati, compreso il bagno dove mancano tutti i sanitari e la rubinetteria, eccetto la vasca già posizionata. Nell'unità sono depositate delle piastrelle di ceramica.

Mancano del tutto le scale di accesso dal garage al piano terra e al 1° Piano mansardato. Il portico esterno è pavimentato.

In base ai dati catastali, il primo piano mansardato presenta un'altezza media interna di 2,0 mt ed ospita un locale tecnico (2,0x3,0), una soffitta (3,0x6,0) e un lastrico solare (3,60x3,00), il tutto allo stato grezzo privo di rifiniture interne, come meglio descritto nel seguito.



La classe energetica del villino è stata progettata in conformità all'articolo 28 della legge 10/1991 per il contenimento del consumo energetico degli edifici, come da progetto depositato presso il Comune di Roma. Prima della vendita dell'immobile andrà prodotto regolare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che sarà redatto in base alle opere e agli impianti a completamento (caldaia, condizionatori, impianti fotovoltaici e solare termico, ecc.).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata, salvo l'assenza delle due scale che presumibilmente saranno prefabbricate.

Autorimessa

A livello di superficie, l'autorimessa al piano interrato è così strutturata, come emerge dalla pianta catastale sotto riportata:

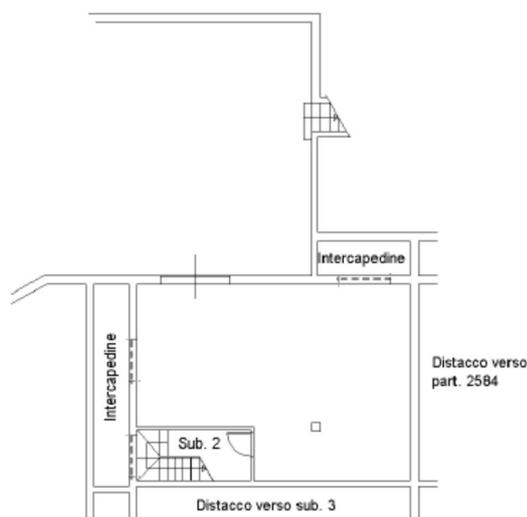
Garage				Sup. netta	Sup. lorda	Sup. Conv.	
Superficie	1			-	1,09	-	1,00
Detrarre	-2			-	1	-	1,00
		9,46	6,83	64,61	1,09	70,43	1,00
				64,61		70,43	70,43

Tale bene non è comodamente ulteriormente divisibile.

L'autorimessa di pertinenza al villino presenta accesso diretto dalla strada consortile che è priva di marciapiedi tramite una rampa carrabile. È dotata di una serranda basculante. Essa presenta una forma rettangolare regolare con 2 finestre. L'autorimessa sarà collegata all'unità di pertinenza al piano terra tramite una scala interna ancora tutta da realizzare, presumibilmente prefabbricata.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato una sostanziale corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e gli elaborati grafici del progetto approvato relativamente all'autorimessa. L'area esterna è ancora carente a livello di sistemazioni esterne, recinzione e cancelli.

BOX AUTO PIANO SEMINTERRATO H=260



Corrispondenza catastale: Fabbricati

- Porzione di Villa**

Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita €	Piano	Graffato
	431	2583	2	6	A7	5	2,5 vani		438,99	Terra & 1°	Sub. 6

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la corrispondenza di massima fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del villino eccetto i lavori necessari per il completamento (scale).

- Autorimessa**

Catasto Fabbricati											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita €	Piano	Graffato
	431	2583	4	6	C/6	11		57	197,23	S1	

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'autorimessa, eccetto i lavori necessari per il completamento (scala).

Stato Conservativo

- **Porzione di Villa**

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che l'immobile deve essere completato a livello di scale, impianti, finiture interne e sistemazione esterne. Si presenta in uno stato conservativo mediocre dovuto alla totale assenza di manutenzione ordinaria.

- **Autorimessa**

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che l'immobile deve essere ancora completato a livello di finiture interne, accessibilità & scala e sistemazione esterne. Si presenta in uno stato conservativo mediocre, dovuto alla totale assenza di manutenzione ordinaria. Il massetto a livello di autorimessa deve essere gettato.

Parti Comuni

- **Porzione di Villa**

- **Autorimessa**

Detti beni fanno parte del Consorzio "Giardini del Pescaccio" e godono delle parti comuni consortile rappresentate dalla viabilità, dalle aree verdi, recinzione, guardiania (non continua), parcheggi.

Servitù, Censo, Livello e Usi Civici.

- **Porzione di Villa**

- **Autorimessa.**

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile.

Caratteristiche Costruttive Prevalenti

- **Porzione di Villa**

Esposizione: Sud-Ovest

Altezza interna utile: P.T. mt 2,82

P. Mansardato mt 2,0 altezza media dal livello finito.

Struttura verticali: cemento armato e tamponatura in laterizio

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde

Manto coperture: tegole

Pareti esterne: intonaco in parte da ripristinare

Pareti interne: intonacate senza pittura

Pavimentazione interna: solo massetto

Rivestimenti Bagni: assenti.

Infissi interni: assenti

Infissi esterni: in legno senza manutenzione ordinaria

Grate di sicurezza: assenti

Impianto idrico-fognario: da completare

Impianto termico: presente a pavimento ancora senza caldaia

Impianto di condizionamento: predisposizione

Impianto elettrico: da completare

Impianto fibra e TV: da completare

Impianto antifurto: assente

- Autorimessa.

Altezza interna utile: P. Interrato. mt 2,70.

Struttura verticali: cemento armato e tamponatura in laterizio

Solai: in latero-cemento

Pareti esterne: intonaco in parte ancora da rifinire

Pareti interne: intonacate senza pittura

Pavimentazione interna: assente con massetto ancora da fare e scala da fare ex novo.

Finitura intercapedine: grezzo con cls a vista.

Infissi interni: assenti

Infissi esterni: porta basculante: una

Grate di sicurezza: assenti

Impianto idrico-fognario: assente

Impianto termico: assente

Impianto di condizionamento: assente

Impianto elettrico: in fase di realizzazione

Stato di Occupazione

- Porzione di Villa unità 14.
- Autorimessa

Entrambi gli immobili risultano liberi da persone o cose.

Relazione Notarile con Certificato Ipotecario
--

- Porzione di Villa
- Autorimessa.

Per entrambi i due surriferiti beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale che elenca le formalità che gravano sugli immobili (All. 15).

Provenienze Ventennali

Per entrambi i beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della verifica.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della verifica risulta variata.

Formalità Pregiudizievoli

Per entrambi i beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale.

Normativa Urbanistica

Il Piano Regolatore Vigente (approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016) classifica l'area interessata dall'immobile in oggetto come Città Consolidata T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (art. 44, 45, 48 delle N.T.A.).

Il villino con autorimessa è compreso all'interno del perimetro della Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996 (tramite rogito del notaio Silvestra Giordano Cemmi trascritto il 28.05.1996 con n. 20088).

Regolarità Edilizia

La costruzione non è antecedente al 1.09.1967 e sull'area di sedime non vi erano vincoli artistici, storici o alberghieri, o derivanti da diritti demaniali o da usi civici.

Gli immobili risultano edificati in base del Permesso di Costruire n. 455 dell'11.05.2005 e 454 del 15.07.2010, nonché DIA del 4.11.2008 prot. 81224, e DIA del 29.12.2011 prot. 99082, SCIA del 7.11.2013 prot. 84532 e prot. 77787 del 22.05.2014 ed infine Permesso di Costruire in scissione rilasciato in data 01.12.2014 n. 443 con il fine lavori protocollato il 16.12.2014.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità, né l'APE. A livello energetico, all'epoca l'edificio venne costruito in base ad una previsione progettuale di massima di edificio di classe C. Le opere in completamento, in particolare le specifiche degli impianti, determineranno la classe energetica. Essendo l'immobile in fase di completamento, non risultano rilasciati le dichiarazioni di conformità per gli impianti:

- Elettrico
- Termico
- Idrico-fognario.

Vincoli od Oneri Condominiali

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ricade all'interno del Consorzio dei Giardini del Pescaccio il quale ha curato la progettazione urbanistica e la successiva convenzione, realizzando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora in fase di avanzato completamento. I ritardi sono stati causati dall'incertezza nelle decisioni sulla destinazione d'uso dell'opera di urbanizzazione secondaria (inizialmente destinata ad edificio scolastico, successivamente destinata ad ospitare nuova caserma dei Carabinieri ed ora si è in attesa di una nuova decisione politica sulla nuova destinazione d'uso, dopo il diniego dei Carabinieri). Inoltre, i ritardi sono stati causati dal contenzioso giudiziario in fase di imminente definizione presso la Cassazione per la mancata disponibilità dell'area di sedime della strada di collegamento diretto al GRA (svincolo 33), strada prevista nella Convenzione Urbanistica a completamento delle opere di urbanizzazione primaria. Tale ritardo impatta sull'emissione del certificato di Agibilità.

Dai riscontri effettuati, il suddetto Consorzio "Giardini del Pescaccio" vanta dalla Cooperativa in liquidazione coatta "Casale Lumbroso 93" a r.l. un credito. Tale debito non è stato considerato nella presente perizia di stima, poiché tale debito non graverà sul Promissario Acquirente.

STIMA DEL LOTTO DI VENDITA 14

Gli immobili da stimare sono tutti localizzati all'interno del Consorzio "I Giardini del Pescaccio" dove si è registrato e continua a manifestarsi una forte vivacità a livello di compravendita sia di villini completati sia di manufatti al rustico, ancora da completare a livello di finiture e di impianti.

Pertanto, il metodo comparativo (*Market Comparison Approach-MCA*) risulta essere idoneo per stimare i beni residui della Cooperativa in liquidazione coatta. Il metodo MCA si basa su di un confronto con prezzi noti di compravendita di immobili del tutto comparabili tra loro. In questo particolare caso, potremmo dire confronto con immobili quasi del tutto simili tra loro per previsione urbanistica e tipologia edilizia prevista.

Nel Rapporto Principale sono stati descritti i criteri di stima (MCA e =e i relativi dati raccolti sul mercato immobiliare, nonché riportati dall'Agenzia delle Entrate sul correlato sito OMI-Osservatorio Mercato immobiliare Si è tenuto conto anche dei dati riportati relativamente al II Semestre 2015, dopo il quale è iniziato un continuo calo dei prezzi unitari al mq. Relativamente alla tipologia dei villini in ottimo stato di conservazione (quindi, nel caso specifico in esame, *post completamento*), i dati OMI riportano un calo netto tra il 17% e il 20% dei dati del 2° semestre 2019 rispetto ai valori riportati relativamente al 1° semestre 2016.

In base ai criteri esposti in dettaglio nel Rapporto di Stima, nonché ai dati rilevati sul mercato di recenti compravendite, si possono formulare la seguente ipotesi di stima.

Inoltre, si sono considerati fattori correttivi per tenere conto dei parametri relativi all'affaccio, alla panoramicità, alla luminosità, alla qualità del micro ambiente al contorno, e ai criteri seguiti per la distribuzione degli spazi interni relativamente all'unità interessata dalla presente perizia.

- **Porzione di Villa ubicata a Roma** in via Francesco Giacomo Tricomi 32, Lotto urbanistico 27 Edificio C, piano terra e primo mansardato, identificata negli atti della cooperativa come **unità '4B**.

Identificativo bene	Superficie convenzionale mq	Prezzo unitario €*mq	Valore totale €	Costo lavori per completamento	Quota in vendita (%)	Valore in vendita €
Unità 4B Ed 27C	107	1.900,00	203.745	30.128	100	173.617

- **Autorimessa** ubicata al sottostante piano seminterrato.

Identificativo bene	Superficie convenzionale mq	Prezzo unitario €*mq	Valore totale €	Costo lavori per completamento	Quota in vendita (%)	Valore in vendita €
Unità 4B Ed 27C	60% di 70	1.900,00	80.287	11.872	100	68.415

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nelle attuali condizioni è pari alla somma del valore attuale dei due assets:

Euro (173.617+68.415) = Euro 242.032

Roma, 30 Luglio 2020

