

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO
DOTT.ssa Angela Coluccio

CURATORE
DOTT. Marco Imparato

PERIZIA DI STIMA DEL VALORE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA VIALE TRASTEVERE 182/VIA CARLO RUSCONI 9
DI PROPRIETÀ DEL FALLIMENTO DECIMA RE srl N. 488/2021

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. 488/2021 della Decima RE srl, (di seguito anche "Società fallita") di effettuare una relazione di stima del valore atteso degli Immobili del Complesso Immobiliare di proprietà della fallita.

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 esser 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 della Decima RE o direttamente dal rappresentante della Società fallita;
- 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 provveduto a fare richiesta agli Uffici competenti di accesso agli atti per la verifica di corrispondenza tra progetti e stato attuale, ma ad oggi non ha ottenuto risposte dall'amministrazione comunale;
- d. 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;

- e. la presente perizia di stima non tiene conto del possibile verificarsi di eventi a carattere straordinario od imprevedibile;
- f. le valutazioni contenute nella presente perizia di stima non riflettono considerazioni di natura soggettiva legate al venditore o ai potenziali acquirenti;
- g. non è stato possibile confrontare i titoli urbanistici con lo stato di fatto, né tantomeno verificare le dimensioni delle varie unità immobiliari se non prendendo a campione alcune misure sulle poche abitazioni visitate;
- h. la data di riferimento della presente valutazione è il 11 novembre 2021.

Con riferimento a quanto richiesto nelle comunicazioni intercorse, ed in relazione alla documentazione al momento trasmessa allo scrivente da parte della Società fallita, ci si riferisce alle attività di valutazione delle unità immobiliari facenti parte del Complesso Immobiliare così come censite al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, di proprietà di Decima RE srl.

L'immobile nel complesso è costituito da n. 23 appartamenti, 1 ufficio, 70 posti auto, 1 D/8 e 19 cantine.

Oggetto di studio sono le unità immobiliari catastalmente intestate alla Decima RE srl (in totale 77 su 114 complessive), come da visure catastali allegate.

I servizi di valutazione sono stati operati attraverso il calcolo di una serie di valori con riferimento alle metodologie IVS di stima complessiva in più scenari con metodi pluri-parametrici.

La valutazione contiene tutte le indicazioni previste nelle perizie delle esecuzioni ordinarie o concorsuali, con l'indicazione dell'esatta individuazione catastale, tenendo conto degli approfondimenti dello stato urbanistico-edificatorio, e verificando l'eventuale esistenza di vizi da sanare ed il relativo costo.

In particolare, è stato richiesto allo scrivente di analizzare la proprietà immobiliare, con il preciso scopo di determinare il valore di mercato della proprietà 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, l. 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** (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;
- **valore di smobilizzo tramite liquidazione forzata** (come definito dai PIV I.6.7³) con indicazione dei tempi di cessione e dei costi inerenti alla proprietà dell'immobile sino alla sua cessione. In questo caso si tratta di stimare un valore di smobilizzo tramite asta pubblica, tenendo, tuttavia, del cd. *scrap value*⁵ o *salvage value*⁴ dell'attività.
- **valore di smobilizzo (liquidazione accelerata, cd. *quick sale*)** tramite procedura competitiva volontaria accelerata utilizzando la leva prezzo mediante l'applicazione di uno sconto di cui va spiegato il rationale sulla base dell'assenza di un adeguato periodo di commercializzazione e/o dello speciale procedimento di vendita.

Nella perizia visto l'operare principalmente con modalità "*on desk*" (avendo potuto effettuare l'accesso solo ad alcune unità immobiliari libere da occupazioni legittime e/o abusive, e la mancanza di documentazione edile-urbanistica), potranno essere indicate le carenze/inadeguatezze degli immobili in via generale, come indicato nei successivi punti.

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".

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)". Red Book – ed. giugno 2017

³ PIV I.6.7: "in una liquidazione forzata i tempi di cessione sono così ristretti da non consentire un'adeguata commercializzazione dell'attività (cioè non è dato un periodo sufficiente ai partecipanti al mercato per informarsi ed assumere decisioni consapevoli di acquisto in relazione alla complessità dell'attività oggetto di valutazione)".

⁴ Lo *scrap value* è il valore ricavabile dal bene considerato come rottame. .

⁵ Il *salvage value* è il valore ricavabile dal bene destinato alla rottamazione grazie al recupero di alcune sue parti che possono essere riutilizzate in altri impianti.

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;
- evidenza come non sussistano conflitti di interesse;
- ha proceduto alla valutazione esclusivamente *on desk* sulla base dei documenti ricevuti, sulla base dei documenti presenti nei data base pubblici come il Catasto On Line, le Valutazioni OMI dell’Agenzia delle Entrate (pubblicate recentemente per il 1° semestre 2021), alle tabelle Scenari Immobiliari redatte per il 1° semestre 2021, oltre che sull’esperienza e sulle notizie di mercato delle ultime operazioni effettuate nel territorio per edifici di analoga destinazione - “*comparables*” - e sulla base dei dati disponibili riguardo le dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi e dello stato degli immobili che si è potuto verificare;
- 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 dell’unico file grafico consegnato che non ha riferimenti ufficiali di presentazione o deposito presso gli uffici tecnici del Comune di Roma e delle planimetrie catastali reperite, comparando le quote desunte dai grafici con alcune dimensioni che si sono potute prendere nei pochi appartamenti visitati;
- ha assunto le dichiarazioni rilasciate riguardo lo stato locativo come attendibili, verificando personalmente la presenza di occupazioni abusive di alcuni immobili;
- non sono considerati i costi fiscali, potenzialmente emergenti dalle concessioni in locazione e/o vendita delle proprietà. I valori espressi di conseguenza non comprenderanno l’IVA.

2. 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.

- **“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.
- **“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*). Nel presente Studio/valutazione si prendono in considerazione le indagini ed approfondimenti condotti dai professionisti nelle loro varie relazioni assumendoli come dati di partenza da confrontare e da sviluppare per le ulteriori considerazioni conseguenti richieste.
- **“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 2017*).
- **“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 di degrado, sia dal “non completamento dei lavori e delle opere di finitura nelle parti comuni e negli spazi propri delle unità immobiliari”, sia dell’effetto della situazione di occupazione.

3. Inquadramento generale, situazione urbanistica e stato di fatto

3.1. Inquadramento generale

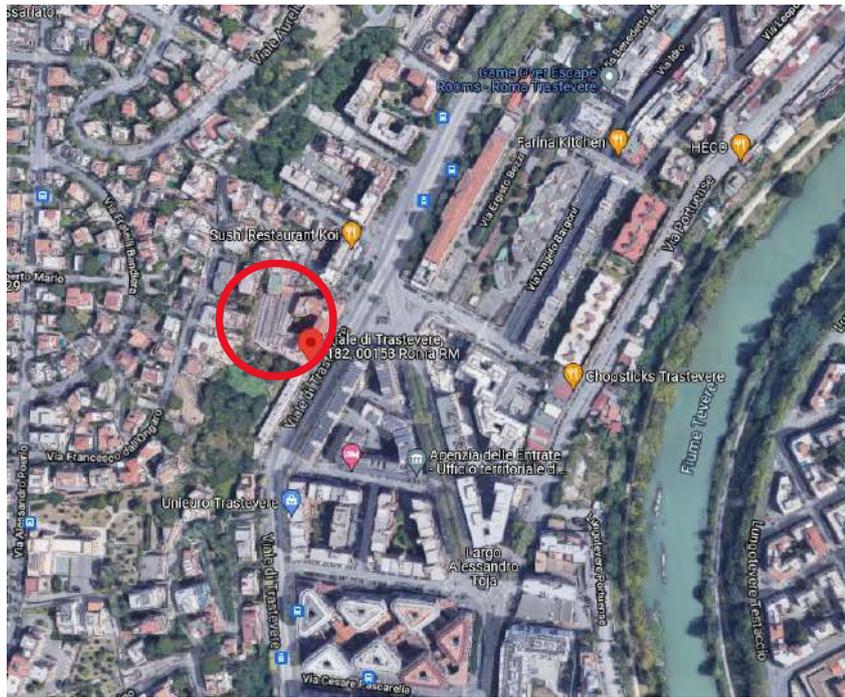
Il fabbricato è ubicato nel Comune di Roma in posizione Sud-Ovest rispetto al centro storico, all’interno del territorio del Municipio 12 nella zona Trastevere - Monteverde.

L’edificio, pur appartenendo al Municipio 12 è a ridosso del confine con il Municipio 1 e quindi con il centro storico

L’immobile, con accesso principale da viale Trastevere e un secondo accesso, per l’autorimessa e un ufficio, da via Rusconi, è situato alle pendici di Monte Verde.

Il Complesso immobiliare confina:

- a Nord con un edificio in aderenza e la strada via Carlo Rusconi;
- a Est con una corte interna privata, un edificio in parte in aderenza e con viale Trastevere mediante la rampa di accesso;
- a Sud con un’area verde privata;
- a Ovest con edifici residenziali.



L'edificio è composto da un corpo di fabbrica che si sviluppa ad L con una piastra ai primi tre livelli, di cui 1 interrato e 1 seminterrato, e con una corte centrale comune al quarto livello.

L'edificio, a prevalente destinazione residenziale, è frutto di un progetto di riqualificazione e recupero di una struttura esistente a destinazione industriale.

3.2. Stato di fatto

L'edificio è composto da due livelli completamente ad uso autorimessa o box privati e cantine con ingresso da viale Trastevere, un livello con una autorimessa e un ufficio con accesso da via Carlo Rusconi e un ufficio con accesso da viale Trastevere.

Il quarto livello, catastalmente primo, è destinato alle residenze, con una percorrenza centrale comune che dà accesso a tutte le unità immobiliari che hanno accesso indipendente.

E' stato effettuato un sopralluogo nell'immobile il giorno 02.08.2021 per verificare lo stato manutentivo e la conformità al progetto approvato.

Non sono stati consegnati allo scrivente i grafici dei vari titoli edilizi rilasciati per la ristrutturazione dell'immobile quindi non è stato possibile verificare la conformità tra stato di fatto e progetto.

Lo stato di fatto comunque corrisponde alle planimetrie catastali depositate.

Non sono state visionate le cantine, mentre è stato possibile accedere a solo un box e a 3 appartamenti perché gli altri risultano occupati abusivamente o le chiavi in possesso del custode non hanno permesso l'apertura del portoncino di ingresso.

Non è stato inoltre possibile verificare la presenza di impianti (elettrico, rilevazione fumi, prevenzione incendi) nelle autorimesse in quanto non c'era disponibilità di luce elettrica.

In base a quanto indicato nelle Perizie e Relazioni tecniche consegnate dalla Decima Re, e al confronto con la documentazione catastale reperita, di seguito vengono elencate le unità immobiliari di proprietà e la loro composizione; la descrizione degli appartamenti è frutto delle perizie precedenti e di quanto desumibile dalle planimetrie catastali:

Primo livello (con accesso da Viale Trastevere) **catastalmente Piano Terra**

n. 13 box auto (individuati dai numeri interni 1, 3, 4, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24),

n. 9 cantine (individuate dalle sigle da C/1 a C/9)

n. 1 autorimessa (distinta dal numero interno 60), oltre ai beni comuni non censibili

Secondo livello (con accesso da Viale Trastevere) **catastalmente Piano Primo**

n. 18 box auto (individuati dai numeri interni 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 41, 47, 49, 51, 52, 53, 55),

n. 10 cantine (individuate dalle sigle da C/10 a C/19) oltre ai beni comuni non censibili;

Terzo livello (con accesso da Via Carlo Rusconi) **catastalmente Piano Terra**

n. 5 posti auto (individuati dai numeri interni dal 61 al 65),

1 autorimessa di ampia dimensione (individuata dall'int. Z),

1 ufficio (distinto dall'int. U),

1 locale (catastalmente in categoria D/8⁵ e definito in planimetria ufficio distinto dall'int.

V) con accesso diretto dall'autorimessa confinante e tramite corpo scale da viale Trastevere, oltre agli spazi comuni (BCNC);

Quarto Livello (con accesso da Viale Trastevere e Via Carlo Rusconi) **catastalmente Piano Primo**

n. 18 appartamenti come di seguito dettagliati:

- appartamento interno **A** composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, una camera con spogliatoio ed un bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano

5 D/8 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni,

(piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna; all'appartamento risultano annessi una corte di accesso all'appartamento e, sulla zona retrostante, un'area scoperta ed un terrazzo al piano 3° catastale collegati tra loro da scale esterne;

- appartamento interno **B** composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, una camera con spogliatoio ed un bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna; all'appartamento risultano annessi una corte di accesso all'appartamento e, sulla zona retrostante, un'area scoperta ed un terrazzo al piano 3° catastale, collegati da scale esterne;
- appartamento interno **C** composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, una camera con spogliatoio ed un bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna; all'appartamento risultano annessi una corte di accesso all'appartamento e, sulla zona retrostante, un'area scoperta ed un terrazzo al piano 3° catastale, collegati da scala esterna;
- appartamento interno **D** composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, una camera con spogliatoio ed un bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna; all'appartamento risultano annessi una corte di accesso all'appartamento e, sulla zona retrostante, un'area scoperta ed un terrazzo al piano 3° catastale, collegati tra loro da scala esterna;
- appartamento interno **E** composto da soggiorno, pranzo, camera con spogliatoio, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna; all'appartamento risultano annessi una corte di accesso all'appartamento e, sulla zona retrostante, un'area scoperta ed un terrazzo al piano 3° catastale collegati da scala esterna;
- appartamento interno **F** composto da soggiorno, pranzo con angolo cottura, una camera con spogliatoio ed un bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna; all'appartamento risultano annessi una corte di accesso all'appartamento e, su due lati dell'appartamento, un'area scoperta, un giardino ed un terrazzo al piano 3° catastale collegati da scala esterna;
- appartamento interno **G** composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera con spogliatoio ed un bagno, con annessi corte di accesso

all'appartamento e, collegato da scala elicoidale interna, terrazzo al piano 3° catastale;

- appartamento interno **H** composto da soggiorno/pranzo, cucinotto, una camera con spogliatoio, un bagno ed un ripostiglio, con annessi corte di accesso all'appartamento e, collegato da scala elicoidale interna, terrazzo al piano 3° catastale;
- appartamento interno **I** composto da soggiorno/pranzo, cucina, una camera con spogliatoio e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna ed annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento interno **L** composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera ed un bagno, con annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento interno **M** composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere, un bagno ed un ripostiglio, con annessi corte di accesso all'appartamento e, collegato da scala elicoidale interna, terrazzo al piano 3° catastale;
- appartamento interno **N** composto di soggiorno/pranzo con angolo cottura, una camera con spogliatoio ed un bagno, con annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento interno **O** composto da soggiorno/letto, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna ed annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento interno **P** composto da soggiorno/letto, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna con annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento interno **Q** composto da soggiorno/letto, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna ed annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento monocale interno **R** composto da soggiorno/letto, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna ed annessa corte di accesso all'appartamento;

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

- appartamento monolocale interno **S** composto da soggiorno/letto, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna ed annessa corte di accesso all'appartamento;
- appartamento monolocale interno **T** composto di soggiorno/letto, cucinino e bagno, ed annesso un soppalco-soffitta ad interpiano (piano 2° in catasto), collegato tramite scala interna ed annessa corte di accesso all'appartamento.

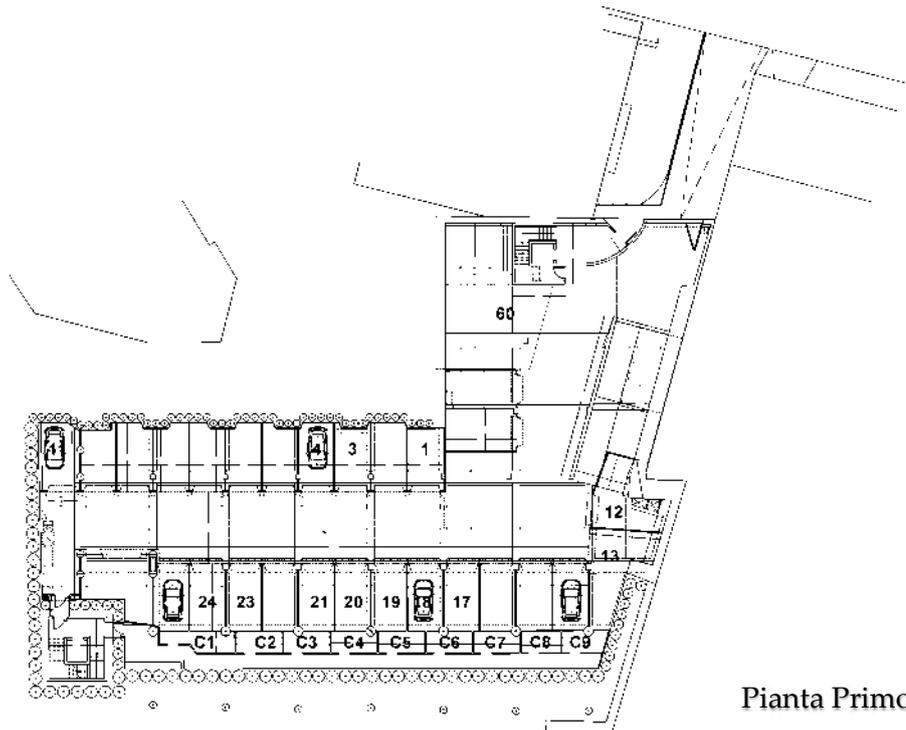
Gli appartamenti visionati risultano essere rifiniti con pavimenti in gres porcellanato, bagni con rivestimenti in gres porcellanato, pareti intonacate e tinteggiate, scala interna con gradini in legno, infissi in alluminio e vetro camera. Gli appartamenti sono dotati di impianto elettrico e di riscaldamento con caldaia autonoma.

L'altezza degli appartamenti è variabile, avendo delle zone a tutta altezza con solaio di copertura inclinato.

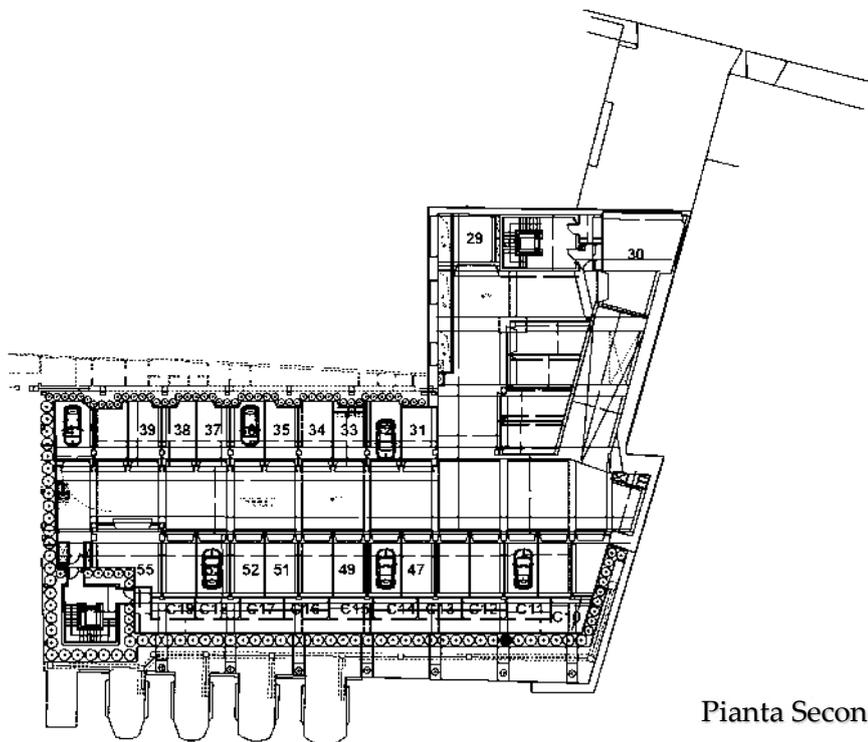
Gli appartamenti liberi sono in buone condizioni di manutenzione ma comunque necessitano almeno di opere di leggera ripulitura.

Le parti comuni del piano con i box auto risultano completate mentre i due spazi con destinazione ufficio sono al rustico, gli infissi sono stati posati ma non hanno impianto elettrico se non parzialmente.

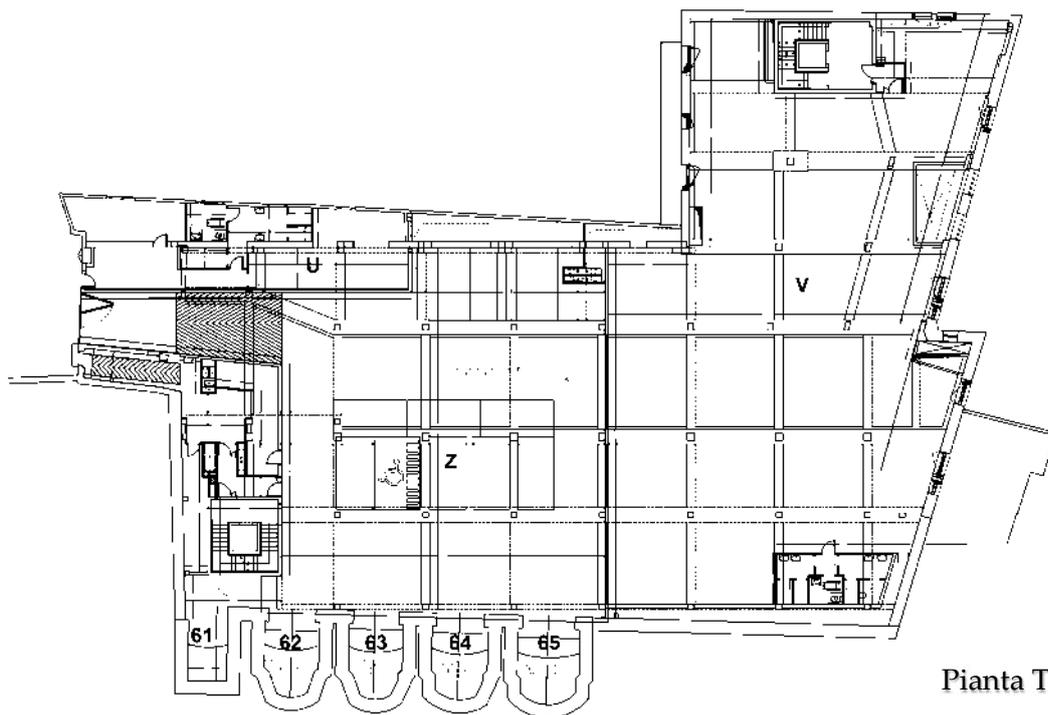
Per raggiungere il piano residenziale sono presenti 2 corpi scala e due ascensori tra loro contrapposti.



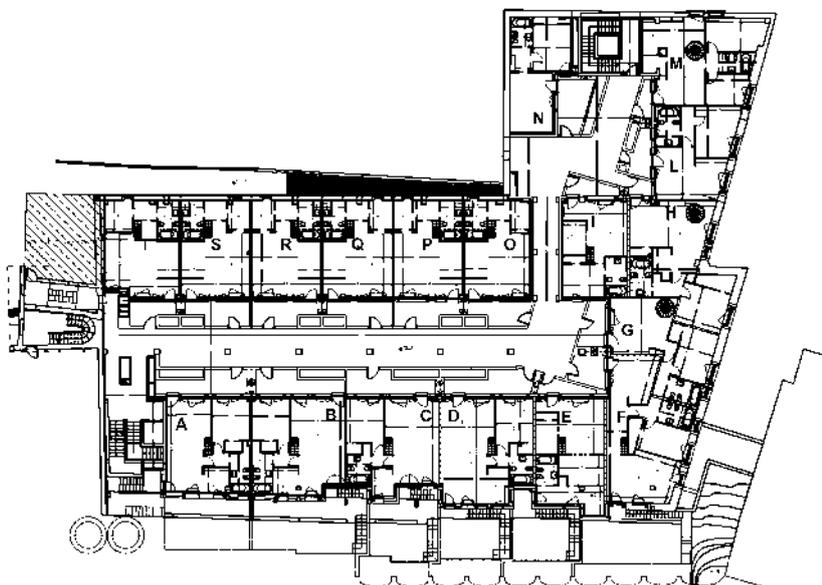
Pianta Primo Livello



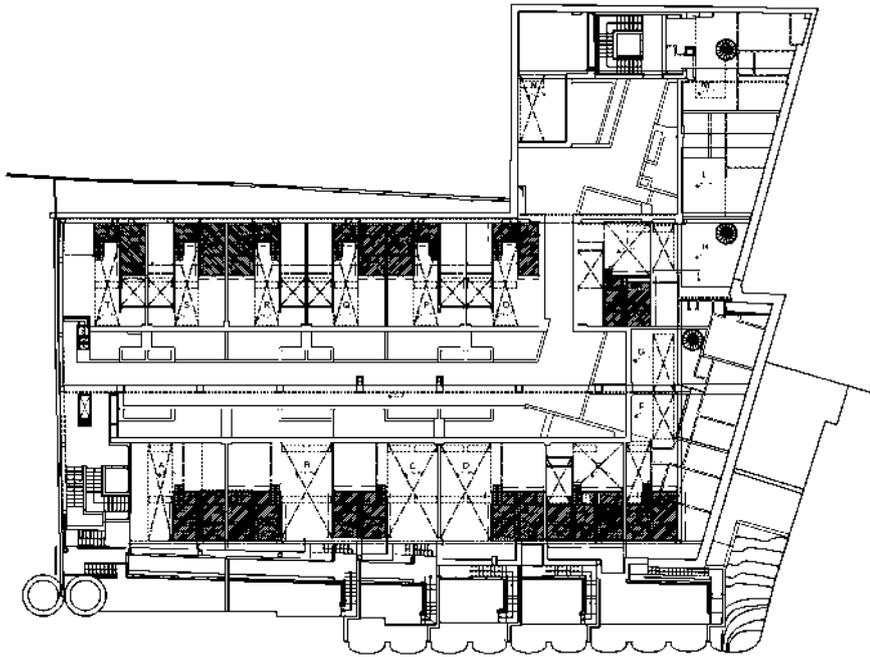
Pianta Secondo Livello



Pianta Terzo Livello



Pianta Quarto Livello



Pianta Quinto Livello

3.3. Situazione catastale

Nella tabella seguente vengono riportate tutte le unità immobiliari dell'edificio che attualmente risultano intestate come unico proprietario a Decima Re srl:

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
451	197	532	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	534	3	C/6	8	14 mq	16 mq	€ 133,04
451	197	535	3	C/6	8	16 mq	18 mq	€ 152,04
451	197	542	3	C/6	8	19 mq	21 mq	€ 180,55
451	197	543	3	C/6	8	23 mq	30 mq	€ 218,56
451	197	544	3	C/6	8	29 mq	32 mq	€ 275,58
451	197	548	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	549	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	550	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	551	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	552	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	554	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	555	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	560	3	C/2	4	10 mq	11 mq	€ 51,13
451	197	561	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	562	3	C/2	4	6 mq	7 mq	€ 30,68

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
451	197	563	3	C/2	4	6 mq	7 mq	€ 30,68
451	197	564	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	565	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	566	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	567	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	568	3	C/2	4	6 mq	6 mq	€ 30,68
451	197	569	3	C/2	4	11 mq	12 mq	€ 56,24
451	197	570	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	571	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	572	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	573	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	574	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	575	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	576	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	577	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	578	3	C/2	4	7 mq	7 mq	€ 35,79
451	197	579	3	C/6	8	25 mq	35 mq	€ 237,57
451	197	580	3	C/6	8	49 mq	59 mq	€ 465,64
451	197	581	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	582	3	C/6	8	16 mq	18 mq	€ 152,04
451	197	583	3	C/6	8	14 mq	15 mq	€ 133,04
451	197	584	3	C/6	8	16 mq	18 mq	€ 152,04
451	197	585	3	C/6	8	15 mq	17 mq	€ 142,54
451	197	586	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	587	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	588	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	589	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	591	3	C/6	8	18 mq	20 mq	€ 171,05
451	197	597	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	599	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	601	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	602	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	603	3	C/6	8	16 mq	17 mq	€ 152,04
451	197	605	3	C/6	8	27 mq	31 mq	€ 256,58
451	197	610	3	C/6	6	82 mq	98 mq	€ 571,72
451	197	620	3	C/6	6	23 mq	29 mq	€ 160,36
451	197	621	3	C/6	6	19 mq	26 mq	€ 132,47
451	197	622	3	C/6	6	19 mq	26 mq	€ 132,47
451	197	623	3	C/6	6	19 mq	27 mq	€ 132,47
451	197	624	3	C/6	6	23 mq	30 mq	€ 160,36

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
451	197	625	3	A/10	4	5 vani	133 mq	€ 4.325,33
451	197	626	3	D/8				€ 31.540,00
451	197	627	3	C/6	5	598 mq	620 mq	€ 3.582,56
451	197	629	3	A/2	3	4,5 vani	84 mq	€ 1.208,51
	910	1						
451	911	1						€ 1.208,51
	197	630	3	A/2	3	4,5 vani	88 mq	
451	911	2						€ 1.208,51
	197	631	3	A/2	3	4,5 vani	82 mq	
451	911	3						€ 1.208,51
	197	632	3	A/2	3	4,5 vani	88 mq	
451	911	4						€ 1.208,51
	197	633	3	A/2	3	4 vani	76 mq	
451	911	5						€ 1.074,23
	197	634	3	A/2	3	5 vani	105 mq	
451	911	6						€ 1.342,79
	197	635	3	A/2	3	4 vani	76 mq	
451	197	636	3	A/2	3	5 vani	95 mq	€ 1.704,23
451	197	637	3	A/2	3	3,5 vani	61 mq	€ 1.342,79
451	197	638	3	A/2	3	3,5 vani	61 mq	€ 939,95
451	197	639	3	A/2	3	3,5 vani	61 mq	€ 939,95
451	197	640	3	A/2	3	5 vani	95 mq	€ 1.342,79
451	197	641	3	A/2	3	3,5 vani	62 mq	€ 939,95
451	197	642	3	A/2	3	3,5 vani	62 mq	€ 939,95
451	197	643	3	A/2	3	3,5 vani	61 mq	€ 939,95
451	197	644	3	A/2	3	3,5 vani	63 mq	€ 939,95

Foglio	Particella	Subalterno	Z.C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
451	197	645	3	A/2	3	3,5 vani	61 mq	€ 939,95
451	197	646	3	A/2	3	3,5 vani	63 mq	€ 939,95
451	910	2		F/1		37 mq		

Nella tabella seguente vengono riportati tutti Beni Comuni Non Censibili (BCNC) dell'edificio:

Foglio	Particella	Subalterno
451	197	520
451	197	529
451	197	530
451	197	531
451	197	611
451	197	612
451	197	613
451	197	614
451	197	615
451	197	616
451	197	617
451	197	619
451	197	628
451	197	651
451	197	652
451	197	655
451	197	658
451	197	659

Le planimetrie catastali sono corrispondenti allo stato dei luoghi (verifica effettuata solo per i 3 appartamenti visionati). L'unità immobiliare distinta al catasto con il subalterno 626 e con l'interno V, planimetricamente è indicata come ufficio mentre da visura risulta avere la categoria catastale D/8, che identifica i *"fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*

3.4. Situazione urbanistica

L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari di proprietà, è stato realizzato in seguito alla ristrutturazione e riqualificazione di un vecchio edificio industriale, in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 632 protocollo 40961 del 22.06.2005 – istanza n. 46236/04;
- Permesso di Costruire n. 882 protocollo 63437 del 24.10.2007 – istanza n. 26771/07 per la voltura a Decina Re srl;
- DIA protocollo 42004 del 22.06.2009;
- DIA protocollo 64311 del 27.09.2011;
- DIA protocollo 42128 del 22.05.2012;
- DIA protocollo 52036 del 21.06.2012;
- DIA protocollo 54722 del 18.06.2015;
- DIA protocollo 72297 del 01.09.2015;

Tutti i provvedimenti sopra citati sono stati desunti dal certificato di collaudo e fine lavori depositato presso il Municipio 12 (ex XVI) in data 16.09.2015 protocollo CQ/2015/75993 (allegato alla presente perizia) ma non sono stati consegnati allo scrivente perito.

Dalla lettura di precedenti perizie consegnate dalla Decima Re srl si riscontrano altri riferimenti di documentazione urbanistica, e in particolare:

- Comunicazione di inizio lavori del 21.06.2006 inviata tramite R/R;
- DIA protocollo 34844 del 15.05.2009;
- Comunicazione di inizio lavori di completamento del 25.06.2015 relativi al protocollo 57020 (variante alla DIA prot. 52036/2012);
- Comunicazione protocollo 72289 del 01.09.2015 in variante alla DIA 52036/12

È stata presentata la richiesta di agibilità presso il Dip. IX (ora P.A.U.) con protocollo QI/2016/107127 del 09.06.2016, integrata da documentazione aggiuntiva protocollata al numero QI/2016/114413 del 20.06.2016.

È inoltre presente tra la documentazione consegnata la SCIA ai fini della sicurezza antincendio per l'autorimessa, presentata il 29.05.2017 protocollo 0036050 pratica 65974 a nome della Immobiliare Con.fa.ro. srl (precedente proprietà

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

Come più volte ripetuto non è stato possibile verificare la corrispondenza tra lo stato attuale e i titoli rilasciati per mancanza di documentazione.

4. Analisi delle consistenze

La successiva “Tabella Consistenze” è stata costruita prendendo per attendibile il file grafico consegnato verificandone l’attendibilità con le dimensioni prese nelle poche unità immobiliari visitate durante il sopralluogo di cui ai punti precedenti, non avendo potuto verificare una per una le unità immobiliari che costituiscono l’edificio.

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
1	532	T	Box auto	16,60					16,60	16,60
2	534	T	Box auto	16,20					16,20	16,20
4	535	T	Box auto	17,20					17,20	17,20
11	542	T	Box auto	19,60					19,60	19,60
12	543	T	Box auto	28,50					28,50	28,50
13	544	T	Box auto	30,15					30,15	30,15
17	548	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
18	549	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
19	550	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
20	551	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
21	552	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
23	554	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
24	555	T	Box auto	16,80					16,80	16,80
C1	560	T	Cantina				10,10		2,02	2,02
C2	561	T	Cantina				7,45		1,49	1,49
C3	562	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C4	563	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C5	564	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C6	565	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C7	566	T	Cantina				7,50		1,50	1,50
C8	567	T	Cantina				6,45		1,29	1,29
C9	568	T	Cantina				7,10		1,42	1,42
C10	569	1	Cantina				9,70		1,94	1,94
C11	570	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C12	571	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C13	572	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C14	573	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C15	574	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C16	575	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C17	576	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C18	577	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
C19	578	1	Cantina				7,40		1,48	1,48
29	579	1	Box auto	21,90					21,90	21,90
30	580	1	Box auto	54,90					54,90	54,90

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
31	581	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
32	582	1	Box auto	17,20					17,20	17,20
33	583	1	Box auto	16,10					16,10	16,10
34	584	1	Box auto	17,15					17,15	17,15
35	585	1	Box auto	16,30					16,30	16,30
36	586	1	Box auto	16,85					16,85	16,85
37	587	1	Box auto	16,50					16,50	16,50
38	588	1	Box auto	16,60					16,60	16,60
39	589	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
41	591	1	Box auto	18,80					18,80	18,80
47	597	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
49	599	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
51	601	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
52	602	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
53	603	1	Box auto	16,80					16,80	16,80
55	605	1	Box auto	29,25					29,25	29,25
60	610	T	posti auto	85,40					85,40	85,40
61	620	T	Box auto	32,85					32,85	32,85
62	621	T	Box auto	25,10					25,10	25,10
63	622	T	Box auto	24,80					24,80	24,80
64	623	T	Box auto	25,35					25,35	25,35
65	624	T	Box auto	28,50					28,50	28,50
U	625	T	Ufficio	158,50					158,50	158,50
V	626	T	D/8 Ufficio	831,20					831,20	831,20
Z	627	T	Autorimessa	598,60					598,60	598,60
A	629	1	Abitazione	65,60	25,10	14,35			75,46	87,29
		2						14,60	5,84	
		3				23,95			5,99	
B	630	1	Abitazione	71,15	17,70	13,20			78,88	90,78
		2						14,70	5,88	
		3				24,10			6,03	
C	631	1	Abitazione	68,00	12,25	12,85			74,28	83,16
		2						13,90	5,56	
		3				13,30			3,33	

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
D	632	1	Abitazione	75,15		13,50			78,53	90,05
		2					14,5	5,80		
		3			22,90			5,73		
E	633	1	Abitazione	61,25		5,70			62,68	76,26
		2					19,5	7,80		
		3			23,15			5,79		
F	634	1	Abitazione	83,40		8,90			85,63	99,62
		2					12,55	5,02		
		3			35,90			8,98		
G	635	1	Abitazione	59,05		8,95			61,29	88,73
		2			109,75			27,44		
H	636	1	Abitazione	82,10		3,50			82,98	102,20
		2			76,90			19,23		
I	637	1	Abitazione	52,55		7,60			54,45	59,85
		2					13,5	5,40		
L	638	1	Abitazione	58,80		7,85			60,76	60,76
M	639	1	Abitazione	80,80		5,25			82,11	102,44
		3			81,3			20,33		
N	640	1	Abitazione	56,25		13,80			59,70	59,70
O	641	1	Abitazione	51,60		11,10			54,38	58,14
		2					9,4	3,76		
P	642	1	Abitazione	53,20		12,70			56,38	60,76
		2					10,95	4,38		
Q	643	1	Abitazione	54,20		11,70			61,49	61,49
		2						0,00		
R	644	1	Abitazione	54,20					54,20	58,54
		2					10,85	4,34		
S	645	1	Abitazione	54,15					54,15	58,49
		2					10,85	4,34		
T	646	1	Abitazione	56,85					56,85	61,15
		2					10,75	4,30		

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Unità principale	Terrazzo	Cortile	Cantina	Soppalco	Superfici raggugliate per destinazioni	Totale Superficie mq
				1,00	0,25	0,25	0,20	0,40		
					RIEPILOGO SUPERFICI					
			Residenziale							1359,39
			Uffici							989,70
			Box auto							741,60
			Posti auto							684,00
			Cantine							28,98

5. Sviluppo dell'Analisi del Valore

5.1. Sintesi dell'Analisi nel settore fabbricati prevalentemente residenziali

Di seguito si riportano i valori di mercato desunti da una analisi degli immobili in vendita nelle zone di interesse o nelle immediate vicinanze e da tabelle dell'Agenzia delle Entrate (OMI) e Scenari Immobiliari entrambe relative a dati del 1° semestre 2021

Comparables VENDITA			
Tipologia	Indirizzo	Richiesta €	Valore €/mq
Residenziale	Via F. dall'Ongaro	300.000,00	2.727,00
Residenziale	Viale Trastevere	450.000,00	3.947,00
Residenziale	Via F. Rosazza	319.000,00	4.142,00
Residenziale	Via Portuense	575.000,00	4.423,00
Ufficio		350.000,00	4.861,00
Ufficio		320.000,00	2.133,00
Ufficio		210.000,00	3.387,00
Posto auto		19.500,00	1.625,00
Box auto		80.000,00	4.444,00
Box auto		39.990,00	2.221,00

OMI codice zona C12 microzona 13 semicentrale: Monteverde vecchio		Valore Unitario €/mq	
Tipologia	Qualità	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	Normale	2.950,00	4.200,00
Uffici	Normale	2.450,00	3.600,00
Box auto	Normale	1.800,00	2.700,00
Posti auto coperti	Normale	1.400,00	2.100,00

Scenari Immobiliari Monteverde vecchio		Valore Unitario €/mq	
Tipologia	Qualità	Minimo	Massimo
Abitazioni civili	Usato	3.600,00	7.800,00
Uffici	Usato	1.700,00	4.250,00
Box auto		2.800,00	4.250,00
Posti auto coperti		2.300,00	3.500,00

5.2. Criterio di valutazione

Il valore di mercato della proprietà oggetto di studio è stato determinato mediante l'individuazione di un prezzo di vendita medio unitario (€/mq) per ciascuna destinazione d'uso presente nell'immobile, determinato sulla base delle analisi di mercato nella zona per transazioni effettuate e immobili posti in vendita, dei dati risultanti dai data base pubblici come le Valutazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate e le tabelle Scenari Immobiliari entrambe relative ai valori del 1° semestre 2021, applicando dei coefficienti correttivi riduttivi successivamente elencati.

Tipologia	Prezzo minimo tabelle	Prezzo massimo tabelle	Prezzo medio contrattazioni	Valore medio considerato
Abitazioni	2.950,00	7.800,00	3.575,00	4.300,00
Uffici	1.700,00	4.250,00	3.497,00	2.900,00
Box auto	1.800,00	4.250,00	3.332,00	3.000,00
Posti auto	1.400,00	3.500,00	1.625,00	2.200,00

Dall'analisi condotta con la metodologia "drive by" sulla scorta dell'esame della documentazione succitata, del riesame svolto durante il sopralluogo ed all'attenta analisi preliminare dello stato attuale e della situazione al contorno, sono emersi i seguenti elementi distintivi, riassunti in un unico quadro valutativo riportato nella tabella successiva.

- L'analisi tiene in debita considerazione il valore degli immobili, decurtato in percentuale per i lavori da realizzare riconducibili ad una manutenzione ordinaria sia per le parti comuni che per le singole unità immobiliari, ipotizzando una vendita atomistica (di ogni singola unità immobiliare) e di eventuali attività amministrativa da svolgere come rilascio di autorizzazioni, certificato prevenzione incendi, agibilità;
- Il valore finale tiene conto di una riduzione percentuale sull'intera proprietà per una vendita in un unico blocco;

- Non si è tenuto conto dell'atto d'obbligo edilizio citato nella relazione ipocatastale del Notaio Panno, che si presume faccia riferimento alla dotazione di parcheggi destinati al pubblico nell'autorimessa, né di ipoteche e altri vincoli eventualmente presenti sull'immobile;
- Viene considerato inoltre un ulteriore deprezzamento in funzione dello stato attuale di occupazione degli immobili in maggior parte occupati senza titolo, che incide sulla immediata utilizzazione degli immobili stessi e di conseguenza sul mancato reddito e sulle spese legali per renderli disponibili.

Si precisa inoltre che non è stata considerata nella presente valutazione l'area urbana di mq. 37 individuata in catasto al foglio 451 - part. 910 sub 2

Quindi, le consistenze delle superfici ragguagliate, ed i valori calcolati così metodologicamente descritti, sono rappresentati nei quadri complessivo riportato nelle tabelle consistenze (con calcolo superfici ragguagliate) e tabella valori atomistici e complessivo se si ipotizza vendita in blocco:

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie mq	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari €/mq	Riduzione stato manutentivo %	Riduzione stato locativo %	Riduzione vendita in blocco %	Riduzione totale %	Valore immobile €/mq	Valore immobile €
1	532	T	Box auto	16,60	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	44.820,00
2	534	T	Box auto	16,20	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	43.740,00
4	535	T	Box auto	17,20	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	46.440,00
11	542	T	Box auto	19,60	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	52.920,00
12	543	T	Box auto	28,50	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	76.950,00
13	544	T	Box auto	30,15	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	81.405,00
17	548	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
18	549	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
19	550	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
20	551	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
21	552	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
23	554	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
24	555	T	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
C1	560	T	Cantina	2,02	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	5.514,60
C2	561	T	Cantina	1,49	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.067,70
C3	562	T	Cantina	1,50	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.095,00
C4	563	T	Cantina	1,50	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.095,00
C5	564	T	Cantina	1,50	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.095,00
C6	565	T	Cantina	1,50	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.095,00
C7	566	T	Cantina	1,50	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.095,00
C8	567	T	Cantina	1,29	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	3.521,70
C9	568	T	Cantina	1,42	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	3.876,60
C10	569	1	Cantina	1,94	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	5.296,20
C11	570	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C12	571	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C13	572	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C14	573	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C15	574	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C16	575	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C17	576	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C18	577	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
C19	578	1	Cantina	1,48	3.000,00	5%	4%		9%	2.730,00	4.040,40
29	579	1	Box auto	21,90	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	59.130,00
30	580	1	Box auto	54,90	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	148.230,00

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale Superficie mq	Valore Compendio Unitario OMI - Scenari €/mq	Riduzione stato manutentivo %	Riduzione stato locativo %	Riduzione vendita in blocco %	Riduzione totale %	Valore immobile €/mq	Valore immobile €
31	581	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
32	582	1	Box auto	17,20	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	46.440,00
33	583	1	Box auto	16,10	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	43.470,00
34	584	1	Box auto	17,15	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	46.305,00
35	585	1	Box auto	16,30	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	44.010,00
36	586	1	Box auto	16,85	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.495,00
37	587	1	Box auto	16,50	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	44.550,00
38	588	1	Box auto	16,60	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	44.820,00
39	589	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
41	591	1	Box auto	18,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	50.760,00
47	597	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
49	599	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
51	601	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
52	602	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
53	603	1	Box auto	16,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	45.360,00
55	605	1	Box auto	29,25	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	78.975,00
60	610	T	posti auto	85,40	2.200,00	10%	0%		10%	1.980,00	169.092,00
61	620	T	Box auto	32,85	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	88.695,00
62	621	T	Box auto	25,10	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	67.770,00
63	622	T	Box auto	24,80	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	66.960,00
64	623	T	Box auto	25,35	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	68.445,00
65	624	T	Box auto	28,50	3.000,00	2%	8%		10%	2.700,00	76.950,00
U	625	T	Ufficio	158,50	2.900,00	45%	0%		45%	1.595,00	252.807,50
V	626	T	D/8 Ufficio	831,20	2.900,00	45%	0%		45%	1.595,00	1.325.764,00
Z	627	T	Autorimessa	598,60	2.200,00	10%	0%		10%	1.980,00	1.185.228,00
A	629	1-2-3	Abitazione	87,29	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	300.277,60
B	630	1-2-3	Abitazione	90,78	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	312.283,20
C	631	1-2-3	Abitazione	83,16	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	286.070,40
D	632	1-2-3	Abitazione	90,05	4.300,00	5%	0%		5%	4.085,00	367.854,25
E	633	1-2-3	Abitazione	76,26	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	262.343,00
F	634	1-2-3	Abitazione	99,62	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	342.692,80
G	635	1-2	Abitazione	88,73	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	305.214,00
H	636	1-2	Abitazione	102,20	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	351.568,00
I	637	1-2	Abitazione	59,85	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	205.884,00

Interno	Subalterno	Piano	Destinazione.	Totale	Valore	Riduzione	Riduzione	Riduzione	Riduzione	Valore	Valore
				Superficie	Compendio	stato	stato	vendita in	totale	immobile	immobile
				mq	Unitario OMI - Scenari €/mq	%	%	%	%	€/mq	€
L	638	1	Abitazione	60,76	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	209.023,00
M	639	1-3	Abitazione	102,44	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	352.385,00
N	640	1	Abitazione	59,70	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	205.368,00
O	641	1-2	Abitazione	58,14	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	199.984,40
P	642	1-2	Abitazione	60,76	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	208.997,20
Q	643	1-2	Abitazione	61,49	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	211.508,40
R	644	1-2	Abitazione	58,54	4.300,00	5%	0%		5%	4.085,00	239.135,90
S	645	1-2	Abitazione	58,49	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	201.205,60
T	646	1-2	Abitazione	61,15	4.300,00	5%	15%		20%	3.440,00	210.356,00
			Residenziale	1359,39	4.300,00	5%	15%	10%	30%	3.010,00	4.091.771,43
			Uffici	989,70	2.900,00	45%	0%	10%	55%	1.305,00	1.291.558,50
			Box auto	741,60	3.000,00	2%	8%	10%	20%	2.400,00	1.779.840,00
			Posti auto	684,00	2.200,00	10%	0%	10%	20%	1.760,00	1.203.840,00
			Cantine	28,98	3.000,00	5%	4%	10%	19%	2.430,00	70.421,40
			TOTALE								8.437.431,33

5.3. Valore di mercato

In base a quanto descritto e delle analisi condotte si ritiene quindi che il valore, arrotondato, dell'intera proprietà nelle attuali condizioni di mercato, per una vendita in blocco, sia pari a

€ 8.440.000,00

(euro ottomilioniquattrocentoquarantamila/00)

6. Documentazione consegnata e reperita – Indice Allegati.

È stata messa a disposizione da parte di Decima RE documentazione non decisiva per la redazione del presente studio, soprattutto sotto l'aspetto tecnico-urbanistico.

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 ritenuta importante è quindi allegata alla presente relazione e elencata nel seguente indice.

Documentazione consegnata da Decima Re srl:

- A.1.1 Grafici dichiarati facenti parte della DIA agosto 2015, post operam, senza nessun riferimento di presentazione;
- A.1.2 Dichiarazione di fine lavori e collaudo prot. 75993 del 16.09.2015 del Municipio XII;
- A.1.3 Ricevuta di presentazione della richiesta di agibilità del 09.06.2016 prot. QI/2016/107127 al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
- A.1.4 Ricevuta di presentazione di documentazione integrativa per la richiesta di agibilità del 20.06.2016 prot. QI/2016/114413 al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica
- A.1.5 SCIA ai fini antincendio protocollo 0036050 del 29.05.2017 Comando dei Vigili del Fuoco per l'autorimessa in via Rusconi 7 intestata a Immobiliare CON.FA.RO
- A.1.6 Relazione ipocatastale redatta dal Notaio Andrea Panno in data 14.06.2019

Documentazione reperita e prodotta dallo scrivente perito:

- A.2.1 Estratto di mappa
- A.2.2 Elaborati planimetrici dell'immobile
- A.2.3 Visura completa per soggetto
- A.2.4 Visure storiche di tutte le unità immobiliari oggetto di studio
- A.2.5 Planimetrie catastali di tutte le unità immobiliari oggetto di studio
- A.2.6 Documentazione fotografica
- A.2.7 Richiesta copie atti edilizi
- A.3.1 Tabelle OMI residenziale 1° sem 2021
- A.3.2 Tabelle OMI Terziario Uffici 1° sem 2021
- A.3.3 Tabelle SCI (Scenari Immobiliari) residenziale uffici 1° sem. 2021

Perito tecnico Arch. Enrico Saulli

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