

PERIZIA GIURATA TECNICO - ESTIMATIVA

relativa agli immobili siti in Roma, loc. Tor Sapienza - ricadenti nel P.d.Z. C24

"Via Longoni" comp. A/p in Via Fillia nn. 1/3/5 di proprietà della

"Soc. Coop. Ed. – DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO"

Lo scrivente Geometra Massimo GATTO iscritto all'Albo professionale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma con n. 7334, facendo seguito all'incarico affidatogli dalla Liquidatela della "Società Cooperativa Edilizia DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO" (c.f. 00986931004) con sede in Roma attualmente in Liquidazione Coatta Amministrativa, redige la presente Perizia Giurata relativa alla valutazione tecnico estimativa dei beni immobili siti nel Comune di Roma - località Tor Sapienza – Municipio VII - in Via Fillia nn. 1/3/5 all'interno del P.d.Z. C24 "Via Longoni" comp. A/p. .



PREMESSA

Pag. 3

PARTE 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Pag. 3

1.1.1. *Ubicazione. Caratteristiche ambientali e urbanistiche della zona*

1.1.2. *Descrizione del fabbricato. Caratteristiche costruttive e finiture*

1.2. DATI IDENTIFICATIVI

Pag. 6

1.2.1. *Dati urbanistici*

1.2.2. *Dati catastali*

1.3. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI

Pag. 11

1.3.1. *Passaggi di proprietà*

1.3.2. *Gravami e atti pregiudizievoli*

1.4. CONSISTENZE IMMOBILIARI

Pag. 12

PARTE 2. PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1. VALORE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE PER OGNI SINGOLO ALLOGGIO

Pag. 22

2.2. STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Pag. 23

2.2.1. *Scopo della stima*

2.2.2. *Criteri e metodologie estimative*

2.2.3. *Indagini di mercato e stima delle unità immobiliari*

PARTE 3. ELENCO ALLEGATI

Pag. 29

La Società Cooperativa Edilizia Deposito Locomotive Roma San Lorenzo in L.C.A. ha richiesto allo scrivente la valutazione delle unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio sito in Roma – Via Fillia nn. 1/3/5 all'interno del P.d.Z. C24 "Via Longoni" comp. A/p. - sia nel suo complesso che frazionatamente per ogni singola unità immobiliare, ed ha indicato il sottoscritto Geom. Massimo Gatto quale tecnico per espletare a titolo professionale tale incarico.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta in più riprese dalla suddetta società cooperativa in L.C.A., che è stata riorganizzata nonché allegata nella presente perizia tecnico-estimativa.

Sono stati altresì eseguiti i necessari sopralluoghi nell'ambito della zona urbana ove è situato il complesso immobiliare, nel fabbricato e nelle singole unità immobiliari, raccogliendo i necessari dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

Per la valutazione dei beni immobili, ricadendo il complesso immobiliare in area concessa dal Comune di Roma in Diritto di Superficie, e rientrando lo stesso nel Programma Costruttivo a Credito Agevolato con finanziamento Regione Lazio – Legge n. 21/2001 "20.000 Abitazioni in Affitto" – fruente di finanziamento ai sensi della Legge n. 21/2001 e delle disposizioni del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 e al comma 1° dell'art. 3 della Legge 489 del 3 agosto 2006 per la Costruzione, Acquisto e/o il Recupero di Alloggi da Concedere – in locazione a Canone Concertato non inferiore a 15 (quindici) anni – Programma sperimentale di Edilizia Residenziale denominata "20.000 alloggi in Affitto", il valore commerciale da attribuire alle unità immobiliari è rappresentato dal prezzo massimo di cessione già determinato ed indicato nella tabella allegata alla Determinazione Dirigenziale n. repertorio QI/909/2021 del 19/05/2021 disposta dal Comune di Roma – Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica avente protocollo n. QI/97566/2021 del 19/05/2021, che si allega in copia alla presente perizia.

Si è altresì determinato il valore commerciale dei beni immobili qualora questi fossero immessi liberi sul mercato vincolati solamente al Diritto di Superficie.

Infine sono stati indicati i costi complessivi dei singoli alloggi individuati negli atti di prenotazione controfirmati tra la Cooperativa ed i soci assegnatari, il cui valore era stato quantificato in via presuntiva sulla base del piano finanziario elaborato ed approvato dalla Cooperativa tenuto conto del prezzo massimo di cessione determinato in attuazione della Convenzione stipulata con il Comune.

PARTE 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

1.1.1. Ubicazione. Caratteristiche ambientali e urbanistiche della zona

Il fabbricato è situato in una zona residenziale periferica della città, in località Tor Sapienza, Municipio VII, nell'ambito di un comprensorio industriale della via Prenestina (al km 8,50), con unico accesso da via del Maggiolino stante a circa 900 m dal G.R.A. In prossimità si trovano gli uffici della Direzione Provinciale III di ROMA dell'Agenzia dell'Entrate, l'università Campus Bio-medico e il "Rome American Hospital" in via Longoni. Nonostante la discreta qualità formale della zona residenziale, essa presenta delle negatività che scaturiscono proprio dal fatto di essere stata concepita all'interno di una zona industriale, con una rete viaria attualmente incompleta e malamente mano tenuta.

La zona è provvista di collegamento di trasporto pubblico ed è dotata di tutte le urbanizzazioni primarie (strade, fogne, reti pubbliche di distribuzione energia elettrica, acqua, telefono, gas) ma, attualmente, non è provvista dei principali locali commerciali e servizi di quartiere.

1.1.2. Descrizione del fabbricato. Caratteristiche costruttive e finiture.

Trattasi di un edificio a pianta rettangolare di dimensioni di circa 30x14m, costituito da n° 4 piani fuori terra a destinazione residenziale, suddiviso in n.2 scale, per complessivi n.16 alloggi, con un ultimo piano terrazza, parzialmente adibito a lavatoi e vani tecnici, e un piano interrato dove sono distribuite n.16 cantine e altrettanti box di pertinenza degli appartamenti.

L'orientamento è con i due fronti longitudinali disposti circa lungo l'asse est-ovest, determinando una favorevole insolazione del fronte sud, destinato tuttavia a camere da letto, negativa sul fronte opposto, destinato alla zona soggiorno.

La struttura portante dell'edificio e delle scale è in c.a. . Le tamponature esterne sono parte in cortina di laterizio e parte intonacate e tinteggiate, con uno spessore ridotto di circa 30 cm. . Sui fronti est e ovest sono presenti due fasce verticali leggermente incassate rispetto al paramento in laterizio costituite da ampie finestre a tutta altezza, inadeguate per l'orientamento solare a est e ovest, essendo sprovviste di elementi frangisole verticali, in particolare con conseguenti effetti di surriscaldamento estivo delle camere retrostanti esposte a ovest. Inoltre sul lato esterno della parte inferiore della finestra è stato disposto una sorta di elemento protettivo metallico, malamente sigillato, causa di infiltrazioni negli ambienti retrostanti.

I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera 22 mm, tapparelle in pvc, protetti da inferriate in ferro. Davanzali e soglie sono in pietra naturale. I balconi hanno pavimenti in gres e parapetti parte in muratura e parte in ferro.

I vani scala, con orientamento a nord, si distinguono formalmente per essere delimitati sul fronte su via Fillia da facciate continue vetrate formate da struttura in alluminio verniciato e grossi pannelli di cristallo di sicurezza per ogni interpiano di rampe, di cui quelli superiori sono apribili a vasistas.

Gli accessi alle due scale del fabbricato, distinte dai civici n° 1 e 3 su via Fillia, avviene tramite due cancelli e relativi corti viottoli, sul fronte nord. Una rampa al civico n° 5, conduce al piano interrato. Ogni scala è dotata di ascensore che collega anche al piano interrato.

Finiture interne del vano scala. L'atrio di ingresso e il vano scala presentano pavimenti e gradini in travertino, parapetti in ferro e pareti intonacate.

Finiture interne degli appartamenti. Gli appartamenti presentano pavimenti prevalentemente in ceramica o parquet, i primi spesso con rigonfiamenti dovuti ad una posa in opera non a regola d'arte, tramezzature interne intonacate e tinteggiate; rivestimenti di bagni, cucine e angoli cottura in ceramica (bagno, h=200 cm; e cucina/angolo cottura, h=150 cm); infissi interni in legno; portoncino di ingresso blindato.

Dotazione impianti tecnologici. Ciascuna abitazione risulta dotata dei necessari impianti tecnologici; impianto elettrico e idrico in traccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in alluminio, antenna tv centralizzata, impianto telefonico e citofonico. Sulla parte della copertura a terrazza sono disposti circa 10 mq di pannelli fotovoltaici e n° 16 collettori solari per l'acqua calda sanitaria, in parte non funzionanti e, comunque, privi di coibentazione.

Finiture interne del piano interrato cantine e box. I locali cantine e box al piano interrato hanno pavimento in battuto di cemento e divisori in blocchi di cemento non intonacati, rifiniti a tinteggiatura. Sono provvisti di impianto di illuminazione canalizzato a vista. I locali box hanno porta di accesso basculante in lamiera.

Considerazioni generali sullo stato di conservazione del fabbricato. Le facciate e il vano scala apparentemente si presentano in buono stato. Tuttavia sono da rilevare alcuni difetti costruttivi:

- L'assenza di un marciapiede interno al fabbricato, nei giardini di pertinenza a ridosso degli alloggi del piano terra, a protezione della struttura di fondazione, è causa di infiltrazioni d'acqua piovana nelle murature e in alcuni locali del piano interrato;
- L'impermeabilizzazione e/o il massetto delle pendenze nelle corti-giardino di pertinenza non conformi alla regola d'arte, con risvolti della guaina mal posati, di altezza inadeguata e, in taluni casi, deteriorati, sono causa di umidità di risalita nelle murature perimetrali e di infiltrazioni d'acqua meteorica nella maggior parte dei box (posti al di sotto dei giardini) del piano interrato;
- La mal eseguita o deteriorata giunzione della guaina impermeabilizzante alla bocchetta dei pluviali sulle terrazze di copertura - pluviali passanti in cavedi interni all'edificio i cui terminali sono situati in alcuni box - è causa di fuoriuscite d'acqua meteorica e occasionalmente di allagamenti nei locali box, con conseguenti deterioramenti sul lato interno delle relative porte basculanti;
- L'assenza di intercapedine areata in corrispondenza dei box del piano interrato lungo i muri confinanti con le proprietà limitrofe e di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche, determina infiltrazioni sulle pareti di alcuni locali;
- Il muro di contenimento della rampa di accesso ai box presenta uno spanciamiento nella parte di maggior altezza, al livello del piano interrato;

– L'impermeabilizzazione, il massetto delle pendenze e la posa del mattonato sulle terrazze di copertura - con rigonfiamenti puntuali - eseguiti pertanto non a regola d'arte, sono causa di infiltrazioni d'acqua meteorica su parte dei soffitti degli appartamenti sottostanti;

– L'inadeguata sigillatura dei serramenti dei lavatoi è causa di infiltrazioni d'acqua piovana;

– L'insufficiente strato di isolamento termico delle terrazze di copertura è causa di puntuali fenomeni di condensa sui soffitti degli alloggi sottostanti, in particolare nei bagni e cucine;

– I condotti di ventilazione dei bagni situati nelle chiostrine e formati da elementi metallici a bicchiere, in taluni punti non adeguatamente sigillati, sono causa di infiltrazioni di acqua piovana con conseguenze sulle pareti di alcuni bagni retrostanti;

– La presenza di pilastri strutturali rettangolari d'angolo nei muri divisorii con i vani scala, orientati come si è detto a nord, formando ponti termici, è causa di fenomeni di condensa sulle pareti degli ambienti limitrofi.

1.2. DATI IDENTIFICATIVI

1.2.1. Dati urbanistici

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato oggetto di stima, a norma del vigente P.R.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°18 del 12-02-2008, ricade nell'ambito della tavola Sistemi e Regole – Sistema insediativo – "Città da Ristrutturare - programma integrato - spazi pubblici da riqualificare".

Le unità immobiliari, fanno parte di un complesso edilizio edificato nel Piano di Zona C24 Via Longoni, Comparto A/p , via Fillia nn° 1,3,5, costituito da unico corpo di fabbrica suddiviso in due scale 'A' e 'B'.

La realizzazione del fabbricato è avvenuta nel modo seguente [v. *allegato Titoli abilitativi*]:

- I lavori sono stati iniziati in data 29/04/2006 in virtù del Permesso di Costruire n° 367 – prot. 28066 del 11/04/2006 rilasciato dal Comune di Roma;
- In seguito è stato inoltrato progetto al fine di ottenere il Permesso di Costruire per l'esecuzione dei lavori di variante sostanziale autorizzati con il titolo n° 292 – prot. 22036 del 02/04/2008;
- In data 29/10/2009, in variante ai precedenti titoli edilizi rilasciati, è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 744 – prot. 69166 del 28/10/2009;
- Infine, in data 21/10/2010 – prot. 63312 del Municipio Roma VII°, è stata presentata la Denuncia di Inizio Attività per l'esecuzione di alcune piccole modifiche all'interno del piano cantinato ed all'interno degli alloggi;
- Le opere di cemento armato sono state collaudate con il deposito del certificato di collaudo in data 26/07/2010 ed acquisito c/o il Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma con il protocollo n. QI/2010/47396;

- I lavori sono stati dichiarati ultimati in data 29/10/2010, giusta D.D. di proroga n. 466 prot. 28285 del 28/04/2009.

1.2.2. Dati catastali

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni immobile costituente il fabbricato in esame, denunciato presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662 e particella 1654.

In particolare le unità immobiliari oggetto di Perizia risultano così individuabili:

Scala 'A', piano terra:

- ♦ **Appartamento int. 1 (Socio prenotatario sig. _____),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 1**, subalterno 8 (sub. 5 la corte) di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 4,5 - rendita € 627,50
 - **Box Auto n. 6** al P.S1, subalterno 31 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 16 mq - rendita € 64,45
- ♦ **Appartamento int. 2 (Socio prenotatario sig. _____),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 2**, subalterno 9 (sub. 4 la corte) di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 6 - rendita € 836,66
 - **Box Auto n. 13** al P.S1, subalterno 38 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 19 mq - rendita € 76,54

Scala 'A', piano primo:

- ♦ **Appartamento int. 3 (Socio prenotatario sig.ra _____),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 3**, subalterno 10 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 4,5 - rendita € 627,50
 - **Box Auto n. 2** al P.S1, subalterno 27 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 16 mq - rendita € 64,45
- ♦ **Appartamento int. 4 (Socio prenotatario sig. _____),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 4**, subalterno 11 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 5,5 - rendita € 766,94

Box Auto n. 15 al P.S1, subalterno 40 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 19 mq -
rendita € 76,54

Scala 'A', piano secondo:

- ♦ **Appartamento int. 5 (Socio prenotatario sig. _____)**, censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 5**, subalterno 12 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 4,5 - rendita € 627,50
 - **Box Auto n. 3** al P.S1, subalterno 28 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 16 mq - rendita € 64,45
- ♦ **Appartamento int. 6 (Socio prenotatario sig.ra _____)**, censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 6**, subalterno 13 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 5,5 - rendita € 766,94
 - **Box Auto n. 5** al P.S1, subalterno 30 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 16 mq - rendita € 64,45

Scala 'A', piano terzo:

- ♦ **Appartamento int. 7 (Socio prenotatario sig. _____)**, censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 7**, subalterno 14 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 4,5 - rendita € 627,50
 - **Box Auto n. 10** al P.S1, subalterno 35 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 20 mq - rendita € 80,57
- ♦ **Appartamento int. 8 (Socio prenotatario sig.ra _____)**, censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 8**, subalterno 15 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 5,5 - rendita € 766,94
 - **Box Auto n. 8** al P.S1, subalterno 33 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 15 mq - rendita € 60,43

Scala 'B', piano terra:

- ◆ **Appartamento int. 1 (Socio prenotatario sig.ra [REDACTED]),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 1**, subalterno 16 (sub. 6 la corte) di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 4,5 - rendita € 627,50
 - **Box Auto n. 4** al P.S1, subalterno 29 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 15 mq - rendita € 60,43
- ◆ **Appartamento int. 2 (Socio prenotatario sig. [REDACTED]),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 2**, subalterno 17 (sub. 7 la corte) di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 7 - rendita € 976,10
 - **Box Auto n. 9** al P.S1, subalterno 34 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 15 mq - rendita € 60,43

Scala 'B', piano primo:

- ♦ **Appartamento int. 3 (Socio prenotatario sig.ra /**), censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 3**, subalterno 18 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 5,5 – rendita € 766,94
 - **Box Auto n. 1** al P.S1, subalterno 26 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 16 mq - rendita € 64,45
- ♦ **Appartamento int. 4 (Socio prenotatario sig.),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:
 - **Appartamento e cantina n. 4**, subalterno 19 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 6,5 – rendita € 906,38
 - **Box Auto n. 14** al P.S1, subalterno 39 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 17 mq - rendita € 68,48

Scala 'B', piano secondo:

- ♦ **Appartamento int. 5 (Socio prenotatario sig.)** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:

Appartamento e cantina n. 5, subalterno 20 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 5,5 - rendita € 766,94

- **Box Auto n. 7** al P.S1, subalterno 32 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 15 mq - rendita € 60,43

♦ **Appartamento int. 6 (Socio prenotatario sig.)** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:

- **Appartamento e cantina n. 6**, subalterno 21 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 6,5 - rendita € 906,38

- **Box Auto n. 11** al P.S1, subalterno 36 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 20 mq - rendita € 80,57

Scala 'A', piano terzo:

♦ **Appartamento int. 7 (Socio prenotatario sig. a),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:

- **Appartamento e cantina n. 7**, subalterno 22 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 5,5 - rendita € 766,94

- **Box Auto n. 16** al P.S1, subalterno 41 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 16 mq - rendita € 64,45

♦ **Appartamento int. 8 (Socio prenotatario sig.ra a),** censito presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:

- **Appartamento e cantina n. 8**, subalterno 23 di categoria A/02 – cl. 5 – consistenza vani 6,5 - rendita € 906,38

- **Box Auto n. 12** al P.S1, subalterno 37 di categoria C/06 – cl. 12 – sup. cat. 20 mq - rendita € 80,57

POSTI AUTO COPERTI AL PIANO S1 NON ASSEGNATI censiti presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto dei Fabbricati al foglio 662, particella 1654:

♦ **Posto Auto Coperto n. 1**, subalterno 24 di categoria C/06 – cl. 11 – sup. cat. 16 mq - rendita € 55,36

♦ **Posto Auto Coperto n. 2**, subalterno 25 di categoria C/06 – cl. 11 – sup. cat. 15 mq - rendita € 51,90

1.3. ESAME DEGLI ATTI TECNICO-LEGALI

1.3.1 Passaggi di proprietà

Dall'esame comparato degli acquisti e delle vendite effettuato sulla base degli atti rilevati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma e dai riscontri incrociati eseguiti presso i competenti uffici del Catasto, il soggetto "Società Cooperativa Edilizia DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO" è risultato, alla data del _____, titolare dei diritti immobiliari di seguito descritti:

- **Diritto:** quota pari a 100/100 di piena proprietà su unità immobiliari facenti parte dello stabile sito nel Comune di Roma - località Tor Sapienza – Municipio VII - in Via Fillia nn. 1/3/5 all'interno del P.d.Z. C24 "Via Longoni" comp. A/p, riportate in Catasto Fabbricati al Foglio 662 particella 1654 subalterni dal 5 al 23 Abitazioni di tipo civile cat. A/2 cl. 5; subalterni dal 24 al 41 box/posti auto cat. C/6 cl. 11-12.

- **Provenienza della titolarità:**

gli immobili sopra indicati fanno parte di un complesso edilizio edificato dalla stessa Cooperativa su un'area ad essa assegnata in proprietà superficiaria dal Comune di Roma con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 19/01/2006.

In data 21/11/2008, con Atto del Notaio Nicola Raiti di Roma registrato in data 26/11/2008 al n. 44633 serie IT e trascritto in data 27/11/2008 al n. 97320 del registro Particolare, è stata sottoscritta con il Comune di Roma la Convenzione per la concessione del diritto di superficie nel comparto A/p del piano di zona C24 Via Longoni.

In data 12/07/2011, con Atto del Notaio Nicola Raiti di Roma registrato a Roma 3 in data 21/07/2011 al n. 27824, è stata redatta, tra il Comune di Roma e la Cooperativa, la Convenzione Integrativa a quella sopracitata riguardante la nuova sistemazione plano-volumetrica del fabbricato da realizzare *[v. allegato]*.

1.3.2 Gravami e atti pregiudizievoli

- **Gravami:**

A) annotazione d'iscrizione **Ipoteca Volontaria** a garanzia di mutuo iscritta in data 22/01/2009 al numero di Registro Generale 9977 e numero Registro Particolare 3411 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO – Società Cooperativa a r.l. quale Creditore Ipotecario per una somma capitale di € 1.700.000,00. La presente annotazione ha riguardato l'area terreno individuata al fg 662 p.lla 1617 al di sopra della quale è stato realizzato il fabbricato.

In seguito sono state presentate in Conservatoria le seguenti annotazioni:

1. annotazione con Atto del Notaio Nicola Raiti di Roma del 30/11/2011 per l'**erogazione a saldo dell'importo** presentata in data 21/12/2011 e iscritta al numero di Registro

Generale 142297 e numero Registro Particolare 23929 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO – Società Cooperativa a r.l.;

2. annotazione con Atto del Notaio Nicola Raiti di Roma del 30/11/2011 per la **riduzione della somma dovuta da € 1.700.000,00 ad € 1.571.000,00** presentata in data 21/12/2011 e iscritta al numero di Registro Generale 142298 e numero Registro Particolare 23930 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO – Società Cooperativa a r.l.;
3. annotazione con Atto del Notaio Nicola Raiti di Roma del 30/11/2011 per il **frazionamento in quota** della somma dovuta presentata in data 21/12/2011 e iscritta al numero di Registro Generale 142299 e numero Registro Particolare 23931 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO – Società Cooperativa a r.l.;
4. annotazione con Atto del Notaio Nicola Raiti di Roma del 30/11/2011 per la **restrizione di beni** presentata in data 21/12/2011 e iscritta al numero di Registro Generale 142300 e numero Registro Particolare 23932 a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO – Società Cooperativa a r.l. .

(Precisazione: l'ispezione è stata limitata ai soli gravami in carico a l'attuale proprietario degli immobili e non ha compreso altri eventuali soggetti titolari di diritti nella storia degli immobili).

1.4. CONSISTENZE IMMOBILIARI.

Ai fini del calcolo delle consistenze immobiliari, le superfici delle singole unità immobiliari sono state ricavate a seguito dei sopralluoghi effettuati sul posto nonché dalle planimetrie in scala fornite dalla Società Cooperativa Edilizia DEPOSITO LOCOMOTIVE ROMA SAN LORENZO. Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala, i vani ascensori ed i locali tecnici. Infine i calcoli sono stati effettuati, previa scansione delle planimetrie, operando mediante programma cad vettoriale. Inoltre i sopralluoghi svolti hanno dato modo di verificare la qualità distributiva e lo stato di conservazione delle singole unità immobiliari che risultano avere le seguenti caratteristiche:

Scala 'A'. Appartamento piano terra int. 1 e cantina (sub 8) e box auto n.6 (sub 31) al piano seminterrato:

- ◆ L'appartamento è composto di soggiorno, cucina, camera, bagno, due terrazze coperte, sugli opposti fronti, affaccianti ciascuna su corte esclusiva. Presenta una mediocre distinzione fra zona giorno e zona notte. Il soggiorno con relativa terrazza e corte esclusiva affaccia su via Fillia. Il bagno è arieggiato tramite chiostrina interna. L'abitazione ha una doppia esposizione nord-sud: soggiorno a nord e camera e cucina a sud. I pavimenti delle camere sono in ceramica e le pareti tinteggiate. I pavimenti, in particolare nel salone presentano puntuali

difetti di posa. Nella corte esclusiva, parte a giardino, si rileva uno stato di degrado lungo la trave di bordo del fabbricato, causato dalla cattiva posa della guaina impermeabilizzante con alzate ridotte, causa di infiltrazioni d'acqua piovana e di umidità di risalita. L'appartamento confina con vano scale, int.2 scala A e int.1 scala B.

- ♦ Il locale box presenta tracce di infiltrazioni d'acqua piovana sul soffitto e di ruggine sul lato interno della porta basculante in lamiera.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **85,18 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	53,15	64,44	1,00	64,44	76,68
terrazza coperta	9,50		0,35	3,32	
loggia/terrazza	12,00		0,30	3,60	
corte/giardino	40,05		0,10	4,01	
cantina n.16	4,10	5,22	0,25	1,31	
Box n.6	15,50	17,00	0,50	8,50	8,50

Scala 'A'. Appartamento piano terra int. 2 e cantina (sub 9) e box auto n.13 (sub 38) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte ovest, è composto di soggiorno, due camere, cucina, due bagni, due terrazze, sugli opposti fronti, affaccianti ciascuna su corte esclusiva. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativa terrazza e corte esclusiva affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte ovest) e l'altro con ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord e ovest, cucina a nord e camere a sud, favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. I pavimenti delle camere sono in ceramica e le pareti tinteggiate.

Nella corte esclusiva, parte a giardino, si rileva uno stato di degrado lungo il perimetro, dovuto a posa della guaina impermeabilizzante con alzate ridotte, causa di infiltrazioni d'acqua piovana e di umidità di risalita. La presenza di una piccola area coltivata a orto e il mal funzionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, aggravano il degrado nei locali box sottostanti. Si notano fenomeni di infiltrazioni d'acqua piovana nel grande serramento del fronte ovest, in corrispondenza del parapetto metallico e sul serramento d'angolo della camera, dovuti a inadeguate sigillature rispettivamente sui correnti laterali e sulla soglia. L'appartamento confina con rampa di accesso al piano seminterrato, vano scale e int.1 scala A.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **117,37 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	75,00	91,68	1,00	91,68	107,02
terrazza coperta	9,43		0,35	3,30	
terrazza scoperta	12,52		0,25	3,13	
corte/giardino	75,00		0,10	7,50	
	8,53		0,02	0,17	
cantina n.1	4,00	4,95	0,25	1,24	10,35
Box n.13	18,07	20,70	0,50	10,35	

Scala 'A'. Appartamento piano primo int. 3 e cantina (sub 10) e box auto n.2 (sub 27) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, tre balconi coperti, sugli opposti fronti. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Il bagno è arieggiato tramite chiostrina interna. L'abitazione ha una doppia esposizione: soggiorno con angolo cottura a nord e camere a sud. I pavimenti delle camere sono in ceramica e le pareti tinteggiate. Si rileva la permanenza di cattivo odore nel bagno, probabilmente dovuto a inefficace ventilazione della rete di scarico o inadeguato sifonaggio alla base della colonna. Nel balcone del soggiorno, sulla parete divisoria con l'appartamento confinante, è presente una scolatura d'acqua in corrispondenza dell'attacco della rubinetteria predisposto per lavabo d'acqua esterno. L'appartamento confina con vano scale, int.4 scala A, chiostrina interna e int.3 scala B.
- ♦ Il locale box presenta fenomeni di degrado su soffitti e pareti, causati da infiltrazioni d'acqua (e occasionali allagamenti) del sovrastante giardino di pertinenza dell'abitazione del piano terra int.2.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **90,39 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	60,75	72,20	1,00	72,20	81,61
balconi coperti	23,17		0,35	8,11	
cantina n.3	4,10	5,20	0,25	1,30	
Box n.2	16,05	17,55	0,50	8,78	8,78

Scala 'A'. Appartamento piano primo int. 4 e cantina n.2 (sub 11) e box auto n.15 (sub 40) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte ovest, è composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni e un balcone. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone coperto affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte ovest) e l'altro interno con ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord e ovest, cucina a nord e camere a sud, favorevole

sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. Le camere hanno pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate. Si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua piovana sul serramento d'angolo della camera, dovute a inadeguata sigillatura del medesimo sulla soglia. Nel bagno interno si rileva la permanenza di cattivo odore, probabilmente dovuto a inefficace ventilazione della rete di scarico o inadeguato sifonaggio alla base della colonna. L'appartamento confina con vano scale e int.3 scala A.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **105,11 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	75,00	89,75	1,00	89,75	94,66
balcone coperto	9,50		0,35	3,33	
cantina n.2	4,30	6,30	0,25	1,58	
Box n.15	18,65	20,90	0,50	10,45	10,45

Scala 'A'. Appartamento piano secondo int. 5 e cantina (sub 12) e box auto n.3 (sub 28) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, tre balconi coperti, sugli opposti fronti. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Il bagno è arieggiato tramite chiostrina interna. L'abitazione ha una doppia esposizione: soggiorno con angolo cottura a nord e camere a sud. I pavimenti delle camere sono in parquet e le pareti tinteggiate. L'appartamento confina con vano scale, int.6 scala A, chiostrina interna e int.3 scala B.
- ♦ Il locale box presenta tracce di infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto provenienti dal pluviale interno e anche dalla parete divisoria con il box n.2 adiacente, spesso soggetto ad allagamento.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **91,18 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	60,75	72,20	1,00	72,20	82,40
balcone coperto	23,17		0,35	8,11	
cantina n.5	6,95	8,37	0,25	2,09	
Box n.3	16,00	17,55	0,50	8,78	8,78

Scala 'A'. Appartamento piano secondo int. 6 e cantina (sub 13) e box auto n.5 (sub 30) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte ovest, è composto di soggiorno, angolo cottura, due camere, due bagni e un balcone coperto. Presenta una buona distinzione fra

zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone coperto affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte ovest) e l'altro interno ha ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord e ovest, cucina a nord e camere a sud, favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale della zona soggiorno. I pavimenti sono in parquet e le pareti tinteggiate. Si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua piovana lungo la grande finestra sul lato ovest del soggiorno, dovuta a inadeguata sigillatura del serramento alla soglia. L'appartamento confina con vano scale e int.5 scala A.

- ♦ Il locale box presenta tracce di infiltrazioni di acqua piovana sul soffitto provenienti dal pluviale interno.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **102,91 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	75,36	89,75	1,00	89,75	94,41
balcone coperto	9,50		0,35	3,33	
cantina n.15	4,00	5,30	0,25	1,33	
Box n.5	15,60	17,00	0,50	8,50	8,50

Scala 'A'. Appartamento piano terzo int. 7 e cantina (sub 14) e box auto n.10 (sub 35) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, tre balconi coperti, sugli opposti fronti. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Il bagno è arieggiato tramite chiostrina interna. L'abitazione ha una doppia esposizione: soggiorno con angolo cottura a nord e camere a sud. I pavimenti della camere sono in gres e le pareti tinteggiate. Si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto del soggiorno, derivanti dallo stato di degrado delle terrazze di copertura e la presenza di cattivi odori nel bagno. L'appartamento confina con vano scale, int.8 scala A, chiostrina interna e int.7 scala B.
- ♦ Il locale box presenta tracce di infiltrazioni d'acqua sul soffitto provenienti dal giardino sovrastante.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **92,74mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	60,75	72,20	1,00	72,20	81,79
balconi coperti	23,17		0,35	8,11	
cantina n.6	4,80	5,90	0,25	1,48	
Box n.10	19,80	21,90	0,50	10,95	10,95

Scala 'A'. Appartamento piano terzo int. 8 e cantina (sub 15) e box auto n.8 (sub 33) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte ovest, è composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni e un balcone coperto. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone coperto affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte ovest) e l'altro interno con ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord e ovest, cucina a nord e camere a sud, favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. I pavimenti delle camere sono in legno laminato e le pareti tinteggiate. Si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua piovana nel grande serramento del fronte ovest, in corrispondenza del parapetto metallico e sul serramento d'angolo della camera, dovuti a inadeguate sigillature rispettivamente sui correnti laterali e sulla soglia. Anche il serramento della camera a sud presenta segni di infiltrazioni d'acqua piovana e la rottura della pannellatura del vetrocamera inferiore (altezza di parapetto). L'appartamento confina con vano scale e int.7 scala A.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno rispettivamente una superficie commerciale complessiva di **101,99 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	75,00	89,75	1,00	89,75	94,16
balconi coperti	9,50		0,35	3,33	
cantina n.4	3,90	4,30	0,25	1,08	
Box n.8	14,40	15,66	0,50	7,83	7,83

Scala 'B'. Appartamento piano terra int. 1 e cantina (sub 16) e box auto n.4 (sub 29) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, due terrazze coperte, sugli opposti fronti, affaccianti ciascuna su corte esclusiva. L'abitazione presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativa terrazza e corte esclusiva affaccia su via Fillia. Il bagno è arieggiato tramite chiostrina interna. Ha una doppia esposizione nord-sud: soggiorno con angolo cottura a nord e camere a sud. I pavimenti delle camere sono in parquet, le pareti tinteggiate. La parte basamentale delle murature esterne adiacenti il giardino presenta fenomeni di umidità di risalita. L'appartamento confina con vano scale, int.2 scala B e int.1 scala A.
- ♦ Il locale box presenta tracce di infiltrazioni d'acqua piovana sul soffitto.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **85,88 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	51,55	63,10	1,00	63,10	77,43
Terrazze coperte	23,60		0,35	8,26	
Corti esclusive	46,25		0,10	4,63	
cantina n.10	4,90	5,75	0,25	1,44	
Box n.4	15,30	16,90	0,50	8,45	8,45

Scala 'B'. Appartamento piano terra int. 2 e cantina (sub 17) e box auto n.9 (sub 34) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte est, è composto di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due terrazze sugli opposti fronti, di cui una scoperta, affacciati su giardino esclusivo. L'abitazione presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativa terrazza e corte esclusiva affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte sud) e l'altro con ventilazione forzata. Ha una triplice esposizione: soggiorno a nord ed est, cucina a nord e camere a sud e ad est, favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. I pavimenti delle camere sono in ceramica, le pareti tinteggiate. La parete di tamponatura lungo i lati est e sud, adiacente al giardino, poggia direttamente sulle travi di bordo ed essendo priva di un marciapiede perimetrale di protezione, è causa di fenomeni di umidità di risalita. L'appartamento confina con vano scale e int.1 scala B.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **133,08 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	88,35	105,48	1,00	105,48	124,44
terrazza coperta	10,45		0,35	3,66	
terrazza scoperta	5,08		0,25	1,27	
corte/giardino	88,51		0,10	8,85	
	190,41		0,02	3,81	
cantina n.14	4,50	5,46	0,25	1,37	8,64
box n.9	14,90	17,28	0,50	8,64	

Scala 'B'. Appartamento piano primo int. 3 e cantina (sub 18) e box auto n.1 (sub 26) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento è composto di soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, due balconi coperti, sugli opposti fronti. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato tramite chiostrina interna, l'altro mediante ventilazione forzata. L'abitazione ha una doppia esposizione nord-sud: soggiorno con angolo cottura a nord e camere a sud. I pavimenti delle camere sono in parquet e le pareti tinteggiate. Si rileva la scorretta pendenza dei pavimenti del balcone del

soggiorno e angolo cottura che determina occasionali allagamenti e infiltrazioni d'acqua piovana attraverso le porte finestre. Sono presenti condense dovuti a ponti termici in corrispondenza degli elementi strutturali. L'appartamento confina con vano scale, chiostrina interna int.3 scala A e int.4 scala B.

- ♦ Il locale box presenta tracce di allagamento derivanti da infiltrazioni dal giardino sovrastante.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **99,04 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	70,32	82,64	1,00	82,64	90,26
balcone coperto	17,63		0,35	6,17	
cantina n.8	4,90	5,80	0,25	1,45	
box n.1	16,10	17,55	0,50	8,78	8,78

Scala 'B'. Appartamento piano primo int. 4 e cantina (sub 19) e box auto n.14 (sub 39) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte est, è composto di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un balcone coperto. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte sud) e l'altro con ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord ed est, cucina a nord e camere a sud e ad est; favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. I pavimenti delle camere sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Si rilevano problemi di infiltrazione d'acqua piovana in corrispondenza della soglia del grande infisso sul soggiorno, fronte est, e della finestra d'angolo sul fronte sud, dovuti ad una scorretta o insufficiente sigillatura del serramento medesimo. L'appartamento confina con vano scale e int.3 scala B. Il locale cantina presenta tracce di infiltrazioni d'acqua piovana dovuti alla presenza del pluviale terminale mal posato.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **117,40 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	88,35	103,10	1,00	103,10	108,64
balcone coperto	12,30		0,35	4,31	
cantina n.9	4,00	4,90	0,25	1,23	
Box n.14	15,80	17,52	0,50	8,76	8,76

Scala 'B'. Appartamento piano secondo int. 5 e cantina (sub 20) e box auto n.7 (sub 32) al piano seminterrato:

- ◆ L'appartamento è composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi coperti, sugli opposti fronti. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato tramite chiostrina interna, l'altro mediante ventilazione forzata. L'abitazione ha una doppia esposizione nord-sud: soggiorno e cucina a nord e camere a sud. I pavimenti delle camere sono in ceramica, le pareti tinteggiate. L'appartamento confina con vano scale, chiostrina interna int.5 scala A e int.6 scala B.
- ◆ Nel locale box si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua provenienti dal giardino sovrastante.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **98,04 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	70,32	82,64	1,00	82,64	89,94
balcone coperto	17,63		0,35	6,17	
cantina n.13	4,00	4,52	0,25	1,13	
Box n.7	14,80	16,20	0,50	8,10	8,10

Scala 'B'. Appartamento piano primo int. 6 e cantina (sub 21) e box auto n.11 (sub 36) al piano seminterrato:

- ◆ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte est, è composto di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un balcone coperto. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte sud) e l'altro con ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord ed est, cucina a nord e camere a sud e ad est; favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. I pavimenti delle camere sono in ceramica e le pareti tinteggiate. Si rilevano tracce di infiltrazione d'acqua piovana in corrispondenza dei profili laterali e del corrente di soglia del grande infisso sul soggiorno, fronte est, e della finestra d'angolo sul fronte sud, dovuti ad una scorretta o insufficiente sigillatura del serramento medesimo e della pannellatura metallica esterna inferiore (altezza parapetto). Si rilevano altresì tracce di infiltrazioni d'acqua piovana nel bagno interno, presumibilmente derivanti da tubazioni danneggiate passanti nei cavedi divisorii con l'alloggio confinante. L'appartamento confina con vano scale e int.5 scala B. Si rilevano tracce di allagamento nel locale cantina.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **119,53 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	88,35	103,10	1,00	103,10	108,63
balcone coperto	12,30		0,35	4,31	
cantina n.7	4,00	4,88	0,25	1,22	
Box n.11	19,70	21,80	0,50	10,90	10,90

Scala 'B'. Appartamento piano terzo int. 7 e cantina (sub 22) e box auto n.16 (sub 41) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento è composto di soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi coperti, sugli opposti fronti. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato tramite chiostrina interna, l'altro mediante ventilazione forzata. L'abitazione ha una doppia esposizione nord-sud: soggiorno e cucina a nord e camere a sud. I pavimenti delle camere sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Si rilevano tracce di infiltrazioni d'acqua piovana negli ambienti sottostanti la terrazza di copertura e surriscaldamento di alcuni ambienti interni dovuto all'assenza di inadeguato isolamento della medesima terrazza. L'appartamento confina con vano scale, chiostrina interna int.7 scala A e int.8 scala B.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **99,09 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	70,32	82,64	1,00	82,64	90,24
balcone coperto	17,63		0,35	6,17	
cantina n.11	4,70	5,72	0,25	1,43	
Box n.16	15,70	17,70	0,50	8,85	8,85

Scala 'B'. Appartamento piano terzo int. 8 e cantina (sub 23) e box auto n.12 (sub 37) al piano seminterrato:

- ♦ L'appartamento, in testata del fabbricato, fronte est, è composto di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un balcone coperto. Presenta una buona distinzione fra zone giorno e notte. Il soggiorno con relativo balcone affaccia su via Fillia. Un bagno è arieggiato naturalmente (fronte sud) e l'altro con ventilazione forzata. L'abitazione ha una triplice esposizione: soggiorno a nord ed est, cucina a nord e camere a sud e ad est; favorevole sotto l'aspetto della ventilazione trasversale del soggiorno. Si rilevano diffuse tracce di infiltrazioni d'acqua piovana e di condensa sui soffitti e sulla parete divisoria con il vano scala. L'appartamento confina con vano scale e int.7 scala B.

L'abitazione, la cantina e il box auto hanno una superficie commerciale complessiva di **119,49 mq** così calcolata:

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Abitazione	88,35	103,10	1,00	103,10	108,98
balcone coperto	12,30		0,35	4,31	
cantina n.7	5,25	6,26	0,25	1,57	
Box n.11	19,20	21,02	0,50	10,51	10,51

POSTI AUTO COPERTI: N.1 (Sub. 24) - N.2 (sub. 25) piano seminterrato

	S.U. (mq)	Sup.cie comm.le (mq)	Coefficiente correttivo	Superfici lorde vendibili (mq)	Superficie complessiva omogeneizzata (mq)
Posto Auto Coperto N.1	15,88	17,10	0,50	8,55	8,55
Posto Auto Coperto N.2	15,28	16,50	0,50	8,25	8,25

PARTE 2. PROCESSO DI VALUTAZIONE

2.1. VALORE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE PER OGNI SINGOLO ALLOGGIO

Nel premettere che il complesso edilizio realizzato dalla Società Cooperativa Edilizia Deposito Locomotive Roma San Lorenzo ricade in area concessa dal Comune di Roma in Diritto di Superficie, e che lo stesso rientra nel Programma Costruttivo a Credito Agevolato con finanziamento Regione Lazio – Legge n. 21/2001 “20.000 Abitazioni in Affitto” – fruente di finanziamento ai sensi della Legge n. 21/2001 e delle disposizioni del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27/12/2001 e al comma 1° dell’art. 3 della Legge 489 del 3 agosto 2006 per la Costruzione, Acquisto e/o il Recupero di Alloggi da Concedere – in locazione a Canone Concertato non inferiore a 15 (quindici) anni – Programma sperimentale di Edilizia Residenziale denominata “20.000 alloggi in Affitto”, il valore commerciale da attribuire alle unità immobiliari è rappresentato dal **prezzo massimo di cessione** già determinato ed indicato nella tabella approvata dal Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma ed allegata alla Determinazione Dirigenziale repertorio QI 909 prot. QI 97566 del 19/05/2021, che si allega in copia alla presente perizia.

Il valore dei singoli alloggi è stato determinato prendendo a riferimento le superfici virtuali attribuite ai singoli alloggi le quali, così come previsto dall’accordo territoriale del Comune di Roma, tengono conto della superficie utile dell’alloggio e del 60% delle cosiddette superfici non residenziali di pertinenza quali: balconi, logge, terrazzi, cantine e box/posti auto. Sono stati altresì considerate e sommate alle sopracitate superfici, le dimensioni nette degli accessori indirettamente annessi all’alloggio, per la quota di competenza di ciascuno di essi sulla base della relativa caratura millesimale della superficie (volumi tecnici, androni di ingresso, scale, pianerottoli, porticati liberi, centrali termiche e altri locali anche esterni all’alloggio e a stretto servizio della residenza, quali deposito materiali di pulizie, attrezzi di manutenzione, locali contatori, ecc...). In modo analogo sono state determinate e sommate alle superfici dei box/posti auto, le dimensioni degli spazi di manovra (rampa e aree antistanti i locali box/posti auto).

Le superfici virtuali determinate come sopra ed afferenti ad ogni[®] singolo alloggio, sono state moltiplicate per il prezzo €/mq 1.560,95 determinando il prezzo massimo di cessione di ogni singolo immobile [v. allegato tabella riepilogativa del corrispettivo di cessione].

I valori delle unità abitative-cantine con annessi box auto e dei posti auto coperti, indicati nella tabella approvata dal Comune di Roma, sono i seguenti:

SCALA A

Piano T. int. 1 (sub. 8) e Box Auto n. 6 (sub. 31)	Euro 140.547,94
Piano T. int. 2 (sub. 9) e Box Auto n. 13 (sub. 38)	Euro 181.850,68
Piano 1° int. 3 (sub. 10) e Box Auto n. 2 (sub. 27)	Euro 155.907,69
Piano 1° int. 4 (sub. 11) e Box Auto n. 15 (sub. 40)	Euro 170.533,79
Piano 2° int. 5 (sub. 12) e Box Auto n. 3 (sub. 28)	Euro 158.701,79
Piano 2° int. 6 (sub. 13) e Box Auto n. 5 (sub. 30)	Euro 165.850,94
Piano 3° int. 7 (sub. 14) e Box Auto n. 10 (sub. 35)	Euro 162.744,65
Piano 3° int. 8 (sub. 15) e Box Auto n. 8 (sub. 33)	Euro 163.181,71

SCALA B

Piano T. int. 1 (sub. 16) e Box Auto n. 4 (sub. 29)	Euro 140.454,28
Piano T. int. 2 (sub. 17) e Box Auto n. 9 (sub. 34)	Euro 193.136,34
Piano 1° int. 3 (sub. 18) e Box Auto n. 1 (sub. 26)	Euro 167.302,62
Piano 1° int. 4 (sub. 19) e Box Auto n. 14 (sub. 39)	Euro 190.841,75
Piano 2° int. 5 (sub. 20) e Box Auto n. 7 (sub. 32)	Euro 164.274,38
Piano 2° int. 6 (sub. 21) e Box Auto n. 11 (sub. 36)	Euro 197.226,03
Piano 3° int. 7 (sub. 22) e Box Auto n. 16 (sub. 41)	Euro 166.444,10
Piano 3° int. 8 (sub. 23) e Box Auto n. 12 (sub. 37)	Euro 197.663,10

Gli importi sopra indicati rappresentano il Corrispettivo Massimo di Cessione degli alloggi al lordo del Contributo Regionale.

POSTI AUTO COPERTI N.1 E N.2 - piano seminterrato

Piano S1- Posto Auto Coperto N.1 (sub. 24)	Euro 25.974,21
Piano S1- Posto Auto Coperto N.2 (sub. 25)	Euro 24.990,81

2.2. STIMA IN BASE AL VALORE DI MERCATO

Come richiesto dalla Liquidatela, si è provveduto altresì alla determinazione del valore di mercato delle singole unità immobiliari in base ai prezzi correnti utilizzati per la zona ove gli stessi insistono.

2.2.1. Scopo della stima

Scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato all'attualità del complesso immobiliare di Via Fillia nn.1-3-5, costituito da n.16 abitazioni-cantine con annessi box auto e dei posti auto coperti, qualora questi vengano immessi nel libero mercato nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano.

E' necessario far presente che, in considerazione di alcune situazioni di degrado presenti in alcuni locali abitativi e non residenziali del fabbricato, l'attività estimativa che è stata svolta dal sottoscritto perito si compone in sostanza di due fasi: nella prima viene individuato il più probabile valore di mercato dell'immobile supposto in ordinario stato di manutenzione; nella seconda a tale valore viene applicato un coefficiente di vetustà.

2.2.2. Criteri e metodologie estimative

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quelli da stimare. Nel merito si è proceduto ad applicare il METODO DIRETTO (sintetico-comparativo).

Il metodo consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale), e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

A tal fine sono stati utilizzati valori desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nella zona ricavati da indagini effettuate in loco per immobili paragonabili per tipo, destinazione e ubicazione. Si è valutata l'appetibilità dei beni in funzione dei parametri oggettivi afferenti gli stessi, quali il periodo di costruzione dei fabbricati, la vetustà, lo stato di manutenzione, l'accessibilità, ecc., elementi di giudizio in parte descritti, che concorrono a incrementare o a deprezzare il valore dei beni in relazione alle specifiche caratteristiche riscontrate e a determinare il valore medio unitario.

I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Per ogni unità immobiliare il valore medio unitario è stato successivamente regolato mediante alcuni coefficienti correttivi di merito, ovvero stato di conservazione, piano, orientamento, affaccio e taglio dell'appartamento.

2.3. INDAGINI DI MERCATO E STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio di stima del complesso in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale dell'ultimo biennio.

Da indagini effettuate dall'Istat nel terzo trimestre dell'anno 2021, l'indice dei prezzi delle abitazioni (Ipab) acquistate dalle famiglie per fini abitativi o per investimento è aumentato dell'1,2% rispetto al trimestre precedente e del 4,2 per cento nei confronti dello stesso periodo del 2020 (era +0,4 per cento nel secondo trimestre 2021). In sostanza, la crescita tendenziale dell'Ipab è da collegarsi "sia ai prezzi delle abitazioni nuove che accelerano la crescita, passando dal +2% registrato nel secondo

trimestre 2021 al +3,9% , sia ai prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per più dell'80% sull'indice aggregato) che aumentano del 4,2% (fonte Istat), in forte accelerazione rispetto al trimestre precedente nel quale erano rimasti stabili".

Contestualizzando le dinamiche del caso, gli andamenti rilevati sono maturati in un quadro "di crescita vivace dei volumi di compravendita (+21,9% la variazione tendenziale registrata nel terzo trimestre 2021 dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il settore residenziale). Su base congiunturale, di pari passo, "l'aumento dell'Ipab è dovuto soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che registrano un incremento pari a +3%, dopo la stabilità del trimestre precedente; crescono anche i prezzi delle abitazioni esistenti ma in misura meno ampia rispetto a quanto registrato nel trimestre precedente (+0,8% dopo il +2%)".

Per quanto concerne il mercato romano afferente in particolare la zona Prenestina di Tor Sapienza, via Longoni, Colle Prenestino e via Collatina, si riportano di seguito i dati desunti dai borsini immobiliari specializzati nel settore:

- ✓ Con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si riscontrano le seguenti variazioni del valore a metro quadro commerciale delle abitazioni civili.

Fascia/Zona: Suburbana

Codice di zona: E14

Microzona catastale n.: 109

1° semestre 2020:	$V_{\min} = 1.700 \text{ €/mq}$	$V_{\max} = 2.500 \text{ €/mq}$
2° semestre 2020:	$V_{\min} = 1.600 \text{ €/mq}$	$V_{\max} = 2.350 \text{ €/mq}$
1° semestre 2021:	$V_{\min} = 1.700 \text{ €/mq}$	$V_{\max} = 2.500 \text{ €/mq}$

- ✓ Con riferimento ai dati desunti dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma relativi al 1° e 2° semestre 2021 si riscontra per le abitazioni civili la seguente variazione di quotazione:

Abitazioni – I° fascia	$V = 1.750 \text{ €/mq}$
Abitazioni – II° fascia	$V = 1.400 \text{ €/mq}$

- ✓ Infine le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire i seguenti valori di mercato relativi ad immobili con destinazione e caratteristiche morfologiche analoghe:

$V_{\min} = 1.800 \text{ €/mq}$	$V_{\max} = 2.200 \text{ €/mq}$
---------------------------------	---------------------------------

Tenendo conto delle quotazioni di mercato suddette, lo scrivente ritiene oggettivo individuare un valore medio di mercato di riferimento di Euro 2.016,67 mq (V_m) al quale si applicheranno per ogni singola unità immobiliare i coefficienti correttivi di merito: **K1** (vetustà, ovvero stato di conservazione), **K2** (piano), **K3** (orientamento).

Il valore finale di ciascuna unità immobiliare sarà determinato moltiplicando la superficie commerciale omogeneizzata per il valore medio di mercato e per i coefficienti di merito: $V_{fin} = V_m \times K1 \times K2 \times K3$.

Di seguito vengono pertanto riportate le seguenti valutazioni (arrotondate ai decimali):

SCALA A

Piano T. int. 1 (sub. 8) e Box Auto n. 6 (sub. 31) 2.016,67 €/mq x 85,18 mq x 0,97 x 0,9 x 0,95 =	Euro 142.465,00
Piano T. int. 2 (sub. 9) e Box Auto n. 13 (sub. 38) 2.016,67 €/mq x 117,37 mq x 0,95 x 0,9 x 0,95 =	Euro 192.255,00
Piano 1° int. 3 (sub. 10) e Box Auto n. 2 (sub. 27) 2.016,67 €/mq x 90,39 mq x 0,97 x 0,95 x 0,95 =	Euro 159.580,00
Piano 1° int. 4 (sub. 11) e Box Auto n. 15 (sub. 40) 2.016,67 €/mq x 105,11 mq x 0,97 x 0,95 x 0,96 =	Euro 187.520,00
Piano 2° int. 5 (sub. 12) e Box Auto n. 3 (sub. 28) 2.016,67 €/mq x 91,18 mq x 0,96 x 0,98 x 0,95 =	Euro 164.345,00
Piano 2° int. 6 (sub. 13) e Box Auto n. 5 (sub. 30) 2.016,67 €/mq x 102,91 mq x 0,95 x 0,98 x 0,96 =	Euro 185.485,00
Piano 3° int. 7 (sub. 14) e Box Auto n. 8 (sub. 35) 2.016,67 €/mq x 92,74 mq x 0,94 x 1 x 0,95 =	Euro 167.015,00
Piano 3° int. 8 (sub. 15) e Box Auto n. 10 (sub. 35) 2.016,67 €/mq x 101,99 mq x 0,9 x 1 x 0,96 =	Euro 177.710,00

SCALA B

Piano T. int. 1 (sub. 16) e Box Auto n. 4 (sub. 29) 2.016,67 €/mq x 85,88 mq x 0,95 x 0,9 x 0,95 =	Euro 140.675,00
Piano T. int. 2 (sub. 17) e Box Auto n. 9 (sub. 34) 2.016,67 €/mq x 133,08 mq x 0,95 x 0,9 x 0,95 =	Euro 217.990,00
Piano 1° int. 3 (sub. 18) e Box Auto n. 1 (sub. 26) 2.016,67 €/mq x 99,04 mq x 0,97 x 0,95 x 0,95 =	Euro 174.850,00
Piano 1° int. 4 (sub. 19) e Box Auto n. 14 (sub. 39) 2.016,67 €/mq x 117,40 mq x 0,97 x 0,95 x 0,96 =	Euro 209.445,00
Piano 2° int. 5 (sub. 20) e Box Auto n. 7 (sub. 32) 2.016,67 €/mq x 98,04 mq x 0,97 x 0,98 x 0,95 =	Euro 178.550,00
Piano 2° int. 6 (sub. 21) e Box Auto n. 11 (sub. 36) 2.016,67 €/mq x 119,53 mq x 0,95 x 0,98 x 0,96 =	Euro 215.445,00
Piano 3° int. 7 (sub. 22) e Box Auto n. 16 (sub. 41) 2.016,67 €/mq x 99,09 mq x 0,95 x 1 x 0,95 =	Euro 180.350,00
Piano 3° int. 8 (sub. 15) e Box Auto n. 10 (sub. 35) 2.016,67 €/mq x 119,49 mq x 0,95 x 1 x 0,96 =	Euro 219.765,00

POSTI AUTO COPERTI N.1 e N.2

Piano S1 – Posto Auto Coperto N.1 (sub. 24) 950 €/mq x 17,10 mq =	Euro 16.245,00
Piano S1 – Posto Auto Coperto N.2 (sub. 25) 950 €/mq x 16,50 mq =	Euro 15.675,00

Infine, tenuto conto che i Soci prenotatari, nel periodo riconducibile alla fine dell'anno 2009, avevano sottoscritto con la Società Cooperativa un Atto di Prenotazione di Alloggio e relative pertinenze (cantina e box auto), si indicano di seguito i costi complessivi dei singoli alloggi prenotati il cui importo era stato quantificato in via presuntiva sulla base del piano finanziario elaborato dalla Cooperativa tenuto conto del prezzo massimo di cessione determinato in attuazione della Convenzione stipulata con il Comune di Roma e delle migliorie richieste dal socio e contenute nel capitolato di appalto.

SCALA A

Piano T. int. 1 (sub. 8) e Box Auto n. 6 (sub. 31) Socio Prenotatario:	Euro 165.000,00
Piano T. int. 2 (sub. 9) e Box Auto n. 13 (sub. 38) Socio Prenotatario: SARROCCO Mario	Euro 210.000,00
Piano 1° int. 3 (sub. 10) e Box Auto n. 2 (sub. 27) Socio Prenotatario:	Euro 175.000,00
Piano 1° int. 4 (sub. 11) e Box Auto n. 15 (sub. 40) Socio Prenotatario:	Euro 195.000,00
Piano 2° int. 5 (sub. 12) e Box Auto n. 3 (sub. 28) Socio Prenotatario:	Euro 175.000,00
Piano 2° int. 6 (sub. 13) e Box Auto n. 5 (sub. 30) Socio Prenotatario:	Euro 195.000,00
Piano 3° int. 7 (sub. 14) e Box Auto n. 10 (sub. 35) Socio Prenotatario:	Euro 175.000,00
Piano 3° int. 8 (sub. 15) e Box Auto n. 8 (sub. 33) Socio Prenotatario:	Euro 196.000,00

SCALA B

Piano T. int. 1 (sub. 16) e Box Auto n. 4 (sub. 29) Socio Prenotatario:	Euro 160.000,00
Piano T. int. 2 (sub. 17) e Box Auto n. 9 (sub. 34) Socio Prenotatario:	Euro 270.000,00
Piano 1° int. 3 (sub. 18) e Box Auto n. 1 (sub. 26) Socio Prenotatario:	Euro 190.000,00
Piano 1° int. 4 (sub. 19) e Box Auto n. 14 (sub. 39) Socio Prenotatario:	Euro 220.000,00
Piano 2° int. 5 (sub. 20) e Box Auto n. 7 (sub. 32) Socio Prenotatario:	Euro 190.000,00
Piano 2° int. 6 (sub. 21) e Box Auto n. 11 (sub. 36) Socio Prenotatario:	Euro 240.000,00
Piano 3° int. 7 (sub. 22) e Box Auto n. 16 (sub. 41) Socio Prenotatario:	Euro 190.000,00
Piano 3° int. 8 (sub. 23) e Box Auto n. 12 (sub. 37) Socio Prenotatario:	Euro 220.000,00

RIEPILOGO VALORI IMMOBILI

(PREZZO MASSIMO DI CESSIONE ÷ VALORE COMMERCIALE ÷ VALORE DA ATTO PRENOTAZIONE)

INDIVIDUAZIONE IMMOBILE E NOMINATIVO SOCIO PRENOTATARIO	PREZZO MASSIMO DI CESSIONE:	VALORE COMMERCIALE:	VALORE DA ATTO PRENOTAZIONE:
SCALA A - Piano T. int. 1 (sub. 8) e Box Auto n. 6 (sub. 31) Socio Prenotatario:	Euro 140.547,94	Euro 142.465,00	Euro 165.000,00
SCALA A - Piano T. int. 2 (sub. 9) e Box Auto n. 13 (sub. 38) Socio Prenotatario:	Euro 181.850,68	Euro 192.255,00	Euro 210.000,00
SCALA A - Piano 1° int. 3 (sub. 10) e Box Auto n. 2 (sub. 27) Socio Prenotatario:	Euro 155.907,69	Euro 159.580,00	Euro 175.000,00
SCALA A - Piano 1° int. 4 (sub. 11) e Box Auto n. 15 (sub. 40) Socio Prenotatario:	Euro 170.533,79	Euro 187.520,00	Euro 195.000,00
SCALA A - Piano 2° int. 5 (sub. 12) e Box Auto n. 3 (sub. 28) Socio Prenotatario:	Euro 158.701,79	Euro 164.345,00	Euro 175.000,00
SCALA A - Piano 2° int. 6 (sub. 13) e Box Auto n. 5 (sub. 30) Socio Prenotatario:	Euro 165.850,94	Euro 185.485,00	Euro 195.000,00
SCALA A - Piano 3° int. 7 (sub. 14) e Box Auto n. 10 (sub. 35) Socio Prenotatario:	Euro 162.744,65	Euro 167.015,00	Euro 175.000,00
SCALA A - Piano 3° int. 8 (sub. 15) e Box Auto n. 8 (sub. 33) Socio Prenotatario:	Euro 163.181,71	Euro 177.710,00	Euro 196.000,00
SCALA B - Piano T. int. 1 (sub. 16) e Box Auto n. 4 (sub. 29) Socio Prenotatario:	Euro 140.454,28	Euro 140.675,00	Euro 160.000,00
SCALA B - Piano T. int. 2 (sub. 17) e Box Auto n. 9 (sub. 34) Socio Prenotatario:	Euro 193.136,34	Euro 217.990,00	Euro 270.000,00
SCALA B - Piano 1° int. 3 (sub. 18) e Box Auto n. 1 (sub. 26) Socio Prenotatario:	Euro 167.302,62	Euro 174.850,00	Euro 190.000,00
SCALA B - Piano 1° int. 4 (sub. 19) e Box Auto n. 14 (sub. 39) Socio Prenotatario:	Euro 190.841,75	Euro 209.445,00	Euro 220.000,00
SCALA B - Piano 2° int. 5 (sub. 20) e Box Auto n. 7 (sub. 32) Socio Prenotatario:	Euro 164.274,38	Euro 178.550,00	Euro 190.000,00
SCALA B - Piano 2° int. 6 (sub. 21) e Box Auto n. 11 (sub. 36) Socio Prenotatario:	Euro 197.226,03	Euro 215.445,00	Euro 240.000,00
SCALA B - Piano 3° int. 7 (sub. 22) e Box Auto n. 16 (sub. 41) Socio Prenotatario:	Euro 166.444,10	Euro 180.350,00	Euro 190.000,00
SCALA B - Piano 3° int. 8 (sub. 23) e Box Auto n. 12 (sub. 37) Socio Prenotatario:	Euro 197.663,10	Euro 219.765,00	Euro 220.000,00
VALORI TOTALI GENERALI ALLOGGI:	Euro 2.716.661,77	Euro 2.913.445,00	Euro 3.166.000,00

Posto Auto Coperto N.1 (Sub. 24)	Euro 25.974,21	Euro 16.245,00
Posto Auto Coperto N.2 (Sub. 25)	Euro 24.990,81	Euro 15.675,00

ATTI TECNICO LEGALI:

- CONVENZIONE CON IL COMUNE DI ROMA
- ATTO D'OBBLIGO
- GRAVAMI (IPOTECA A GARANZIA MUTUO E FRAZIONAMENTO)
- TABELLA RIEPILOGATIVA DEL "PREZZO MASSIMO DI CESSIONE"

REGOLARITA' URBANISTICHE

- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 367 (prot. 28066) DEL 11/04/2006
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 292 (prot. 22036) DEL 02/04/2008
- PERMESSO DI COSTRUIRE N. 744 (prot. 69166) DEL 28/10/2009
- D.I.A. VARIANTE IN CORSO D'OPERA PROT. 63312 DEL 21/10/2010
- ATTESTATO DI INIZIO LAVORI
- ATTESTATO DI FINE LAVORI
- ASSEGNAZIONE NUMERAZIONE CIVICA
- CERTIFICATO DI COLLAUDO STATICO OPERE CEMENTO ARMATO

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

- ESTRATTO DI MAPPA (FG. 662 PARTICELLA 1654)
- ELENCO IMMOBILI
- ELABORATO PLANIMETRICO
- PLANIMETRIE IMMOBILI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- N. 42 FOTOGRAFIE

La presente perizia tecnico - estimativa è composta da n. 29 pagine escluso gli allegati e la documentazione fotografica.

Roma li, 10 Febbraio 2022

Il Perito:

Geom. Massimo GATTO

