

Dott. Arch. Alfredo Rosella

*Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma*

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA

Via Pompei 5

00183 - R O M A

Tel. e Fax: 063221641

Cell.: 335.6651571

e-mail: a.rosella@hotmail.it

C.F.: RSL LRD 59H27 H501A

P.I.: 09728550584

Soc. Coop. Ed. 'AL FICO a r.l.'

Perizia estimativa del presunto valore di mercato

Ubicazione: Comune di Palestrina, via G. D'Annunzio

Immobile nel Comune di Palestrina, Piano di Zona "Bocca Piana - Torresina",

Comparto C, Lotto C1 edificio A

Lotto int. 3, scala A

Piano primo

Alloggio Foglio 20, p.lla 442, sub 10, A2

Cantina 3, Foglio 20, p.lla 442, sub 10, C2

Autorimessa 3, Foglio 20, p.lla 442, sub 42 C6

Ipotesi millesimi condominiali: 41,3

Oggetto dell'incarico

Perizia estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato di una unità immobiliare a tipologia residenziale ubicata nel Comune di Palestrina.

Lotto int. 3, scala A

Alloggio Foglio 20, p.lla 442, sub 10, A2

Cantina Foglio 20, p.lla 442, sub 10, C2

Autorimessa Foglio 20, p.lla 442, sub 42 C6

Assunzioni:

- Il valore di mercato è, secondo il "Codice delle valutazioni Immobiliari *Italian Property Valuation Standard* , "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti";
- i valori unitari di riferimento necessari per la stima, sono stati desunti, coerentemente al metodo sintetico comparativo, dal mercato immobiliare, e sulla base di rilevazioni dirette e utilizzando i principali osservatori e banche dati immobiliari.

Informazioni fondamentali

Il complesso immobiliare è stato realizzato in ambito di Edilizia Convenzionata art. 35 legge 865/1971

Titolarità

Proprietà per l'area - Comune di Palestrina 1/1

Proprietà superficiaria - Soc. Coop. Al Fico 1/1

[Convenzione urbanistica tra Comune e Soc. Coop. Al Fico - con atto Pubblico repertorio n. 2593 del 15/01/2009 il Comune di Palestrina concedeva, ai sensi dell'art. 35 della L865/71, il diritto di Superficie per la durata di anni 99 in favore della 'Al Fico' per realizzazione di una cubatura massima di 7.200 mc in lotto C1 Blocco A, p.lle frazionate 315 di mq 2220].

Titoli abilitativi

Permesso a costruire: n. 117 del 09/10/2009 rilasciato alla 'Soc. Cooperativa Edilizia al Fico' di cui è il costruttore il Consorzio Casa Castelli.

In data 01/10/2012 con protocollo n. 15139, è stata presentata una S.C.I.A. per diversa distribuzione degli spazi interni.

Al fine di conseguire la legittimità edilizia-urbanistica i passi da compiere:

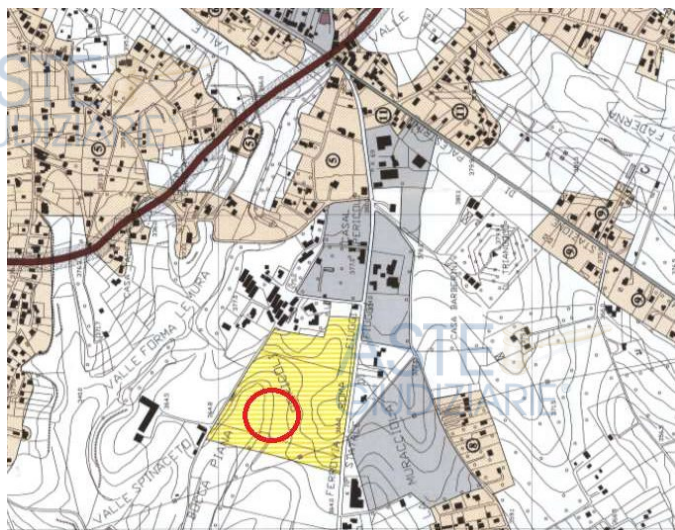
- SCIA alternativa al permesso di costruire art. 23 D.P.R 380/01
- Richiesta Fine Lavori e collaudo

- Presentare Domanda di Agibilità (dal 30 giugno 2017 il certificato di agibilità è stato sostituito dalla ScaG) ma è necessario che l'immobile rispetti tutti i criteri di igiene, sicurezza e risparmio energetico degli edifici e degli impianti, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e bisogna presentare: - Il collaudo statico o parere favorevole del genio civile - l'aggiornamento catastale - Superamento delle barriere architettoniche - Dichiarazioni di conformità degli impianti - Dichiarazioni relative alla normativa antincendio dell'autorimessa.

Contesto ubicativo e Destinazione urbanistica

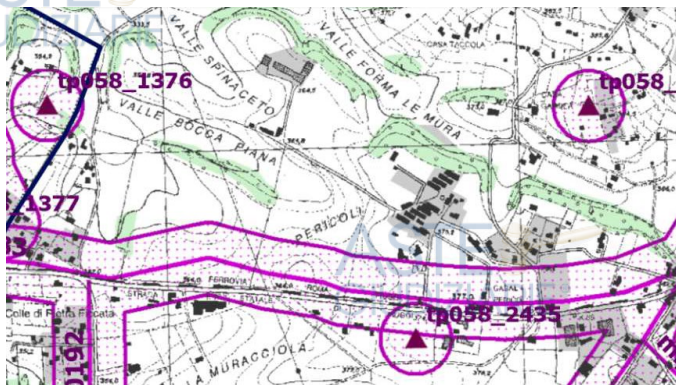
Il lotto immobiliare si trova nel complesso immobiliare è ubicato nel comune di Palestrina, via G. D'Annunzio 96; il complesso immobiliare, realizzato tra il 2012 ed il 2013 è costituito da un fabbricato cielo terra nel corpo A del comparto C articolato su 4 piani destinati a civile abitazione dal piano terra al piano terzo, per un totale di n. 27 appartamenti su n. 3 corpi scala e 9 appartamenti per scala, oltre piano sottotetto costituito da una parte condominiale destinata a lavatoio e stenditoio ed una parte di pertinenza degli appartamenti all'ultimo piano. Un piano interrato è destinato ad autorimessa con n. 29 Box Auto e n. 27 Cantine e locali condominiali destinati ad alloggiamento utenze.

Il Fabbricato ricade nel Piano Particolareggiato di Attuazione (PRG) della Zona Località Bocca Piana Torresina, destinazione urbanistica C6, nella sottozona C1, Zona di Espansione residenziale; Comparto C.

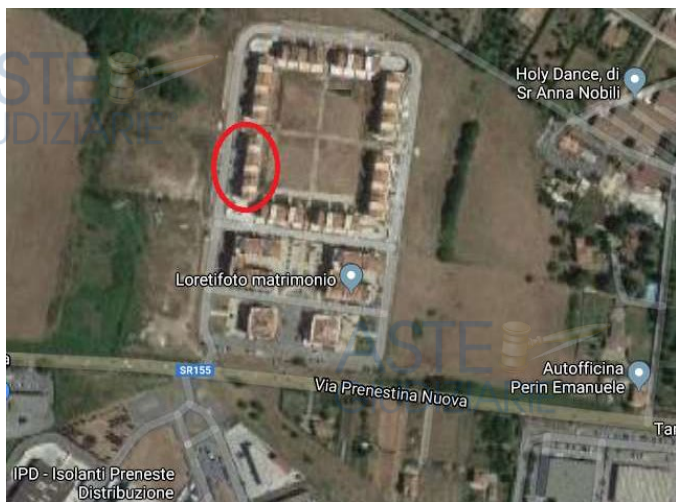


Piano Regolatore Generale - Zona di espansione residenziale

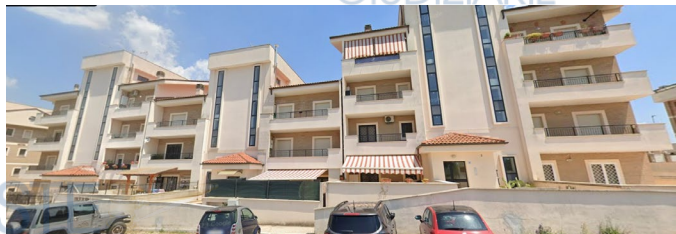
Dott. Arch. Alfredo Rosella
Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma



Vincolo archeologico di Tipo Lineare - Il comparto C1 si trova fuori della Fascia di Rispetto.



Comparto C1



Informazioni fondamentali sul lotto immobiliare

L'immobile presenta, nel complesso, discrete condizioni manutentive.

Conformità urbanistica edilizia

La planimetria dell'appartamento e della cantina sono conformi al progetto presentato con Segnalazione Certificata di Inizio Attività presso il comune di Palestrina con protocollo n. 15139 del 01/10/2012.

L'autorimessa non risulta conforme al progetto in SCIA del 2012 poiché risulta realizzata con lieve minore dimensione ma ciò, in base al disposto dell'art. 34 bis comma 2-bis "Tolleranze costruttive" del Testo Unico Edilizia - DPR 380/2001, appare urbanisticamente non rilevante "art. 34bis comma 2bis - .. Per gli interventi realizzati entro il 24-5-2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive il minore dimensionamento dell'edificio,....., le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne,gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere".¹



- ¹ Da evidenziare, inoltre, che nei casi di vendite esecutive immobiliari, nell'eventualità di difformità sanabili, il combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del D.P.R. n. 380/2001 e 40, comma 6, ex L. 47/1985, consente all'aggiudicatario di dette procedure esecutive immobiliari concorsuali, di usufruire della riapertura dei termini per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria; in questi casi l'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà, può depositare la domanda di concessione in sanatoria, in base alle norme dettate dal D.L. 16/1985 e successive modificazioni. L'aggiudicatario che non volesse sanare gli abusi come sopra rappresentato dovrà invece ripristinare l'immobile allo stato corrispondente all'ultimo titolo legittimato.

Dott. Arch. Alfredo Rosella

Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica

Consulente Tecnico del Tribunale di Roma



Identificazione catastale

Appartamento piano primo - scala 1A- int.3- censito al foglio 20, particella 442, sub 10, cat./A2, vani 6,5;

Autorimessa piano SM- scala 1- N. 3-censito al foglio 20, particella 442, sub 42, cat/C6, mq 15,78;

Cantina N. 3 scala 1; sub 10, 6,8 mq.

Conformità catastale oggettiva

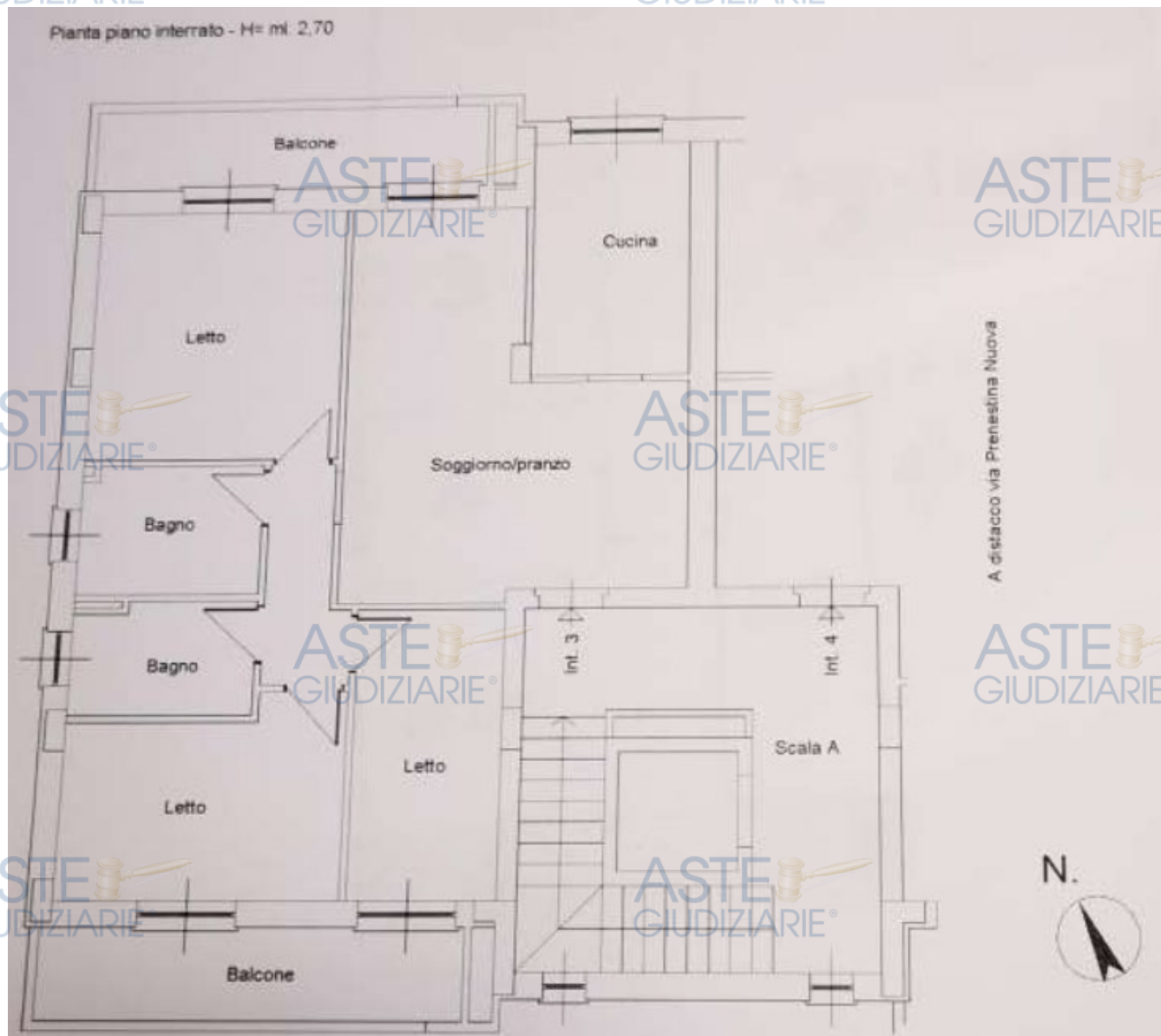
Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale appartamento più cantina più autorimessa del 25/07/2013.

Di seguito quanto rappresentato in NCEU.



Consulente Tecnico
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

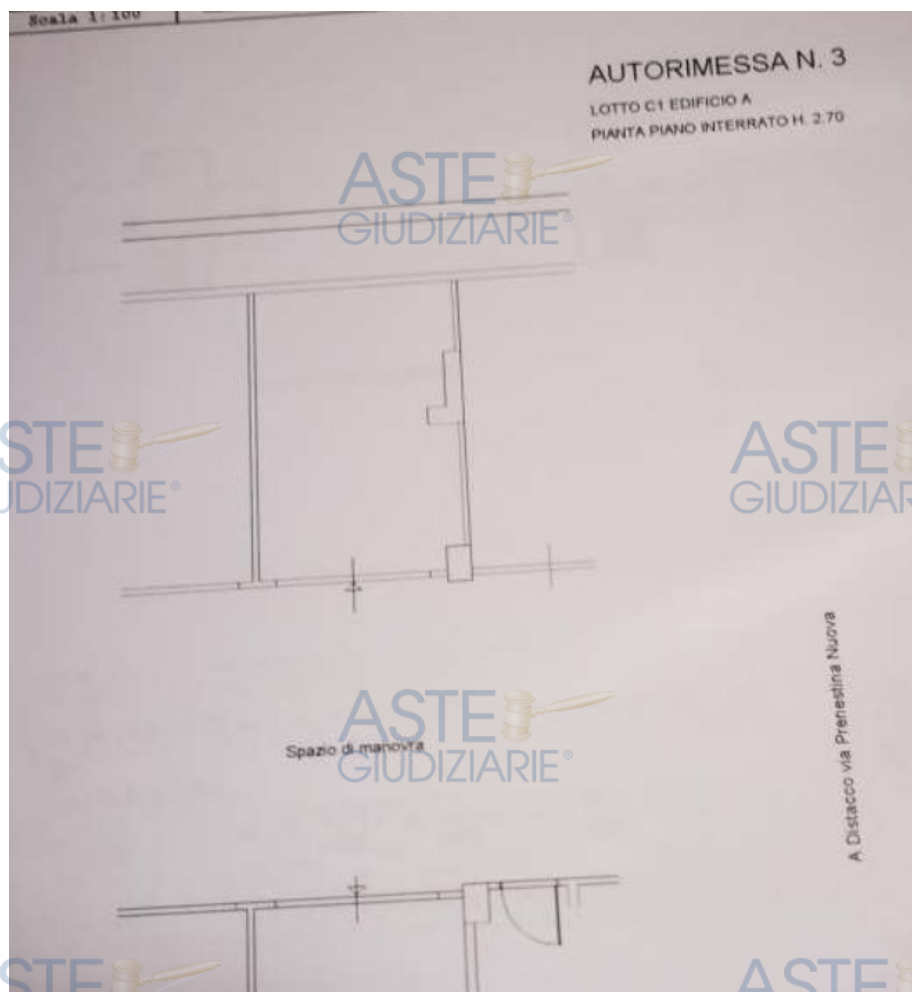
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Le consistenze e le pertinenze

Per la determinazione della Superficie Utile Lorda valgono le regole del riferimento normativo D.P.R. 138/1998, allegato C norme tecniche e norma Uniter UNI 10750 con correlate criteri di ponderazione.

Consistenze dell'alloggio oggetto di stima:

- Superficie utile di pavimento al 100% oltre partizioni interne e murature perimetrali al 100% (al netto delle murature esterne in comune che vengono prese in considerazione al 50%) dell'unità principale;
- il 50% della superficie delle autorimesse e cantine;
- il 25% della superficie di balconi e/o terrazze.

Dott. Arch. Alfredo Rosella

Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Superficie Commerciale dell'alloggio: 100,78 mq

Soggiorno-Pranzo-A.C.= 25,41 mq

Cucina = 7,75 mq

Bagno 1, 2 = 4,56 mq, 5,16 mq

Letto 1, 2, 3 = 14,62 mq, 11,06 mq, 9,03 mq

Disimpegno = 3,45 mq

Totale superficie commerciale = 95,83 mq

Balconi= 19,80 mq x 0,25= 4,95 mq

Totale superficie commerciale Appartamento = 100,78 mq

Autorimessa n° 3 - Superficie commerciale= 7,16 mq

Cantina n° 3 - Superficie commerciale = 1,27 mq

Totale superficie commerciale del lotto: 108,46 mq.



La valutazione estimativa

In ragione della tipologia dei beni oggetto di stima, si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Definite le consistenze, si è provveduto ad analizzare le specifiche caratteristiche del lotto immobiliare; alcune peculiarità attengono al contesto urbano: zoning urbanistico, i servizi e le infrastrutture della zona, il contesto ambientale ed economico sociale.

Dott. Arch. Alfredo Rosella

Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Altre tipicità sono invece insite nell'alloggio in oggetto: vetustà; destinazione d'uso; la tipologia costruttiva; lo stato di conservazione e manutenzione; il livello estetico e la qualità architettonica; l'orientamento, le dimensioni; la razionalità distributiva degli spazi interni; il livello impianti e finiture; lo stato libero/occupato.

Di seguito i riferimenti di mercato da parte dell'osservatorio immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Comune	PALESTRINA				
Zona OMI	D1/Periferica/FONTANAVAZZA-MURACCIOLA-LORETO-VALVARINO				
Prezzo (€/mq)		Reddito (€/mq x mese)		Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia		Stato		Min	Max
Abitazioni civili		Normale		900	1.350
Abitazioni di tipo economico		Normale		850	1.250
Box		Normale		500	750
Capannoni tipici		Normale		400	600
Negozi		Normale		950	1.350
Ville e villini		Normale		1.000	1.500

Per le condizioni attuali, posto che:

- nella palazzina mancano alcuni lavori da definire, ad es. manca ascensore nelle scale A e C, nella ma non è omologato e non funzionante - manca allaccio alla rete idrica comunale - manca allaccio alla rete del GAS metano; ad ora si utilizza serbatoio del GPL, mancano dichiarazioni conformità degli impianti, manca garanzia per vizi del costruttore, scaduto il parere di conformità dei VV.FF. per l'antincendio dell'autorimessa, serve il rinnovo CPI, serve SCIA Alternativa ex art. 23 per fine lavori una volta completate le opere edilizie, mancano gli Attestati di Prestazione Energetica e la SCAG per l'Agibilità, manca l'aggiornamento catastale, certificato per superamento delle barriere architettoniche - mancano le tabelle millesimali;
- l'acquisto è in diritto di superficie per 99 anni e non in piena proprietà,

si ritiene che il valore di riferimento possa essere nell'ordine dei 700€/mq.

Si avrebbe quindi un valore presunto pari a $700 \text{ €} * 108,46 \text{ mq commerciali} = 75.920,00 \text{ €}$.

In detto valore è ricompresa la quota parte relativa alla *Domanda di ammissione al passivo* da parte del Comune di Palestrina, ai sensi degli artt. 93 e 209 co fallimentare (in quota parte di 19.196,66 € rispetto al totale di 464.973,47 €).

Ulteriori eventuali costi

A] E' in itinere la richiesta, da parte del Comune di Palestrina di *Risoluzione delle convenzioni urbanistiche come da Ricorso al TAR del Lazio promosso dal per il risarcimento danni ex art. 2043 c.c. ed art. 30 c.p.a.*

Dott. Arch. Alfredo Rosella

Dottore di Ricerca in Composizione Architettonica
Consulente Tecnico del Tribunale di Roma

Nel caso il Ricorso presentato al TAR dal Comune venga accettato l'onere, in quota parte, potrebbe essere fino a 5.715,65 € (su totale di 138.442,07€).

B] Nella palazzina della Coop. Al Fico, non sono definiti i lavori edili ed impianti: manca ascensore nelle scale A e C, nella ma non è omologato e non funzionante - manca allaccio alla rete idrica comunale - manca allaccio alla rete del GAS metano; ad ora si utilizza serbatoio del GPL, mancano dichiarazioni conformità degli impianti, manca garanzia per vizi del costruttore, scaduto il parere di conformità dei VV.FF. per l'antincendio dell'autorimessa, serve il rinnovo CPI, serve SCIA Alternativa ex art. 23 per fine lavori una volta completate le opere edilizie, mancano gli Attestati di Prestazione Energetica e la SCAG per l'Agibilità, manca l'aggiornamento catastale, certificato per superamento delle barriere architettoniche - mancano le tabelle millesimali.

Si stima in 8.257 € la quota parte spettante al lotto immobiliare in oggetto.

Conclusioni di stima

Tutto quanto premesso, all'attualità, posto lo status quo del lotto immobiliare, il sottoscritto ritiene che il più plausibile valore di mercato del lotto immobiliare in oggetto, in diritto di superficie, pari a 75.920,00 euro.

Gli eventuali successivi costi cui l'acquirente potrebbe essere soggetto sono nell'ordine dei 13.973 euro quale sommatoria della richiesta al TAR, da parte del Comune di Palestrina di cui sopra A] - (per quota parte di 5.715,65 €) - e stima quota parte dei lavori a finire di cui sopra B] - (per quota parte stimata in ca 8.257 €).

Roma li 12 gennaio 2026


Arch. Alfredo Rosella

