
Stime Immobiliari

Immobili siti in Comune di Roma ed
in Comune di Magliano in Toscana

Proprietario Dott. Alessandro GIANNI

INDICE

1.0 Introduzione.....	2
A. Immobili.....	2
1.1 Descrizione - Cespite N°1 - Abitazione in Roma Via Giuseppe Vaccari, 23/29	2
1.2 Consistenze.....	4
1.3 Situazione Catastale.....	5
1.4 Situazione Titolarità ed Edilizia.....	6
1.5 Determinazione Valore di Mercato.....	7
2.1 Descrizione - Cespite N°2 – Abitazione in Roma Via Teheran, 15.....	9
2.2 Consistenze.....	10
2.3 Situazione Catastale.....	11
2.4 Situazione Edilizia.....	11
2.5 Determinazione Valore di Mercato.....	12
3.1 Descrizione - Cespite N°3 – Abitazione in Roma, Via Tiburtina 1228.....	14
3.2 Consistenze.....	15
3.3 Situazione Catastale.....	16
3.4 Situazione Edilizia.....	16
3.5 Determinazione Valore di Mercato.....	17
4.1 Descrizione - Cespite N°4 – Abitazione in Magliano in Toscana, località Banditella.....	18
4.2 Consistenze.....	19
4.3 Situazione Catastale.....	20
4.4 Situazione Edilizia.....	20
4.5 Determinazione Valore di Mercato.....	20
B. Conclusioni.....	21
ALLEGATI	23

1.0 Introduzione

Il sottoscritto Geometra Marco DI RUSSO iscritto all'Albo professionale dei Geometri di Roma e provincia al n. 7540 con studio in Roma Via Po, 43 per incarico conferitogli, redige la presente relazione, al fine di indicare il più probabile valore di mercato dei sottoelencati Cespiti immobiliari:

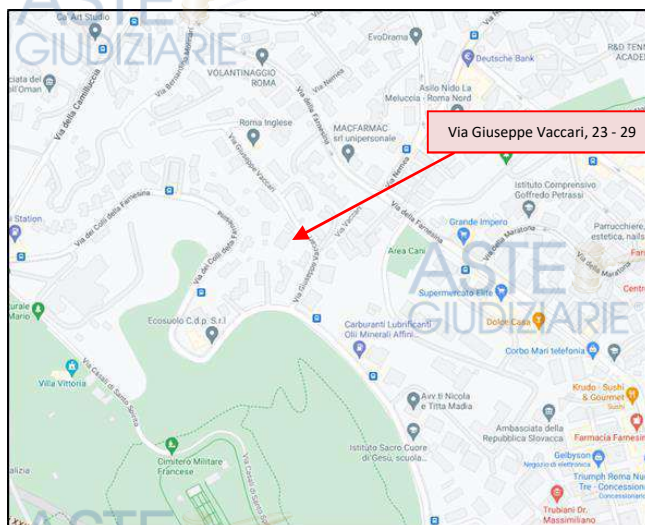
- 1) Comune di Roma alla Via Giuseppe Vaccari, 23/29;
- 2) Comune di Roma alla Via Teheran, 15;
- 3) Comune di Roma alla Via Tiburtina, 1228;
- 4) Comune di Magliano in Toscana (provincia di Grosseto), località Banditella.

Nell'indicazione del più probabile valore di mercato dei predetti cespiti immobiliari, è stato richiesto di indicare il Valore per un realizzo immediato dei beni, anche in considerazione dell'assenza delle garanzie di vizi dei beni venduti (art. 568 C.P.C. comma 1).

A. IMMOBILI

1.1 Descrizione

Cespite N°1 - Abitazione in Roma Via Giuseppe Vaccari, 23/29





L'immobile in esame è una villa bifamiliare ubicata nella zona residenziale denominata Camilluccia, composta da:

Villa al civico 29, suddivisa a piano terra da due camere con bagno ed abitazione di servizio; al piano primo salone doppio, sala tv, sala da pranzo, ufficio e cucina, dispensa e doppi servizi; al piano secondo ampia camera con zona living e grande terrazzo, sala da bagno e due dressing room; all'ultimo piano, parzialmente mansardato, un'ampia camera con salone privato, una sala da bagno e terrazzo a livello. Autorimessa al piano interrato per 6 posti auto, due posti auto con accesso diretto dalla Via Giuseppe Vaccari; un giardino di circa mq. 500 completa la proprietà.

Villa al civico 23 composta al piano seminterrato da appartamento di servizio con due camere, zona cottura, lavanderia e bagno, cucina abitabile con dispensa e sala giochi con accesso al giardino; al piano rialzato ingresso, salone doppio, ampia terrazza di mq. 60 direttamente collegata al giardino, sala da pranzo con possibilità di realizzare un montacarichi fino alla cucina, un bagno; piano primo con suite matrimoniale, doppi servizi e cabina armadio doppia, due camere con bagno, palestra ed ampia terrazza; piano mansarda con ampia camera, bagno con vasca e doccia, nel sottotetto ampio ripostiglio e terrazzino; un garage per quattro auto nel piano interrato sotto il giardino ed un posto auto al piano terreno completano la proprietà; disposte, entrambe le ville, su quattro livelli serviti da ascensore interno con doppio ingresso.

Le abitazioni sono identificabili con le lettere da A a D e attualmente le u.i. denominate B e C sono fuse attraverso la realizzazione di una scala interna con relativo vano aperto nel solaio interposto tra i piani terra e primo. Integralmente ristrutturati nel 2004, completi di riscaldamento autonomo ed impianto aria condizionata.

La zona è discretamente servita dai mezzi di trasporto pubblico con linee di autobus. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi pubblici ed al consumo, ma comunque facilmente raggiungibili. La facciata su strada è rivestita in pietra di taglio e corrisponde al piano garage, mentre il corpo di fabbrica principale è arretrato rispetto al confine di proprietà ed ha facciate finite ad intonaco tinte in buone condizioni. L'immobile ha i seguenti confini partendo da Nord:

- a Nord-Est: su Via Vaccari
- a Nord-Ovest: altra proprietà
- a Sud-Ovest: altra proprietà
- a Sud-Est: altra proprietà.

L'immobile è stato realizzato a partire dal 1955 ed è stato ristrutturato e trasformato tra il 2001 ed il 2005, oltre alla realizzazione del garage interrato sottostante il giardino del sub. 511, e del garage interrato al di sotto del giardino del sub. 510.

La costruzione ha struttura portante in c.a. e pareti a cassetta finite ad intonacato civile.

Nella determinazione del Valore di mercato, si è valutato:

- l'eventualità di una vendita frazionata, unicamente per ripristinare la situazione originaria di una Villa bifamiliare, costituita dagli attuali int. A la prima porzione e gli int. B-C-D la seconda porzione, ai quali sono state attribuite le due autorimesse pertinenziali rispettivamente sub. 518 e sub. 515;
- le grandi dimensioni;
- il pessimo stato manutentivo degli impianti, alcuni non funzionanti, e vari danni dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana che incidono negativamente nella vendita degli immobili;
- gli alti costi di gestione (spese relativamente al giardinaggio, energia elettrica, manutenzione ordinaria del bene);
- la pertinenzialità del Box attualmente sub. 518 all'unità immobiliare sub. 510 int. A;
- la pertinenzialità del Box attualmente sub. 515 all'unità immobiliare sub. 511 int. B, al quale si accede dal civico 5 di Via Giuseppe Vaccari a mezzo di un'area di proprietà diversa distinta in catasto al Foglio 231 part. 347 sub. 37, gravata da servitù a favore delle unità immobiliari distinte al Foglio 231 part. 20 subb. 511-512-513;
- l'ingresso secondario all'Int. A dall'unità immobiliare sub. 509 box auto.

1.2 Consistenze

Immobile	Sub.	Piano	Destinazione	Superficie sviluppata mq	Peso %	Superficie commerciale mq
A	510	S1	Appartamento	140,00	75%	105,00
A	510	T	Appartamento	158,00	100%	158,00
A	510	T	Terrazzo	23,50	10%	2,35
A	510	T	Giardino (entro 200 mq)	200,00	5%	10,00
A	510	T	Giardino (oltre 200 mq)	261,00	2%	5,22
A	510	1	Appartamento	113,50	100%	113,50
A	510	1	Terrazzo	71,00	30%	21,30
A	510	1	Tettoia	22,50	35%	7,88
A	510	1	Balcone	4,50	30%	1,35
A	510	2	Sottotetto	66,00	50%	33,00
A	510	2	Balcone	9,00	30%	2,70
Totale						460,30
B	511	S1	Appartamento	230,80	75%	173,10
B	511	S1	Giardino (entro 200 mq)	200,00	5%	10,00

B	511	S1	Giardino (oltre 200 mq)	288,50	2%	5,77
B	511	T	Terrazzo	169,00	10%	16,90
C	512	1	Appartamento	116,00	100%	116,00
C	512	1	Terrazzo	92,50	30%	27,75
C	512	1	Balcone	4,50	30%	1,35
C	512	2	Appartamento	94,50	100%	94,50
C	512	2	Terrazzo	26,00	30%	7,80
C	512	3	Lastrico solare	33,50	10%	3,35
Totale						788,17
D	513	S1	Appartamento	63,00	65%	40,95
-	7	T	Garage	51,00	50%	25,50
-	509	T	Garage	22,00	50%	11,00
-	515	S2	Garage	165,00	35%	57,75
-	518	T	Garage	58,00	35%	20,30
Totale						155,50

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni, 50% dei muri di confine, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 75% Porzione di alloggio sita al piano Seminterrato
- 65% per appartamento del custode int. D;
- 50% per i box con accesso diretto dalla Via Vaccari;
- 35% per autorimesse pertinenziali;
- 30% per balconi, terrazzi coperti e deposito;
- 35% per tettoia;
- 10% per lastrico solare e terrazzi al piano T;
- 5% per giardini, spazi esterni fino a mq. 200
- 2% per giardini, spazi esterni fino a mq. 500.

1.3 Situazione Catastale:

Il cespite in esame, risulta censito presso il catasto fabbricati con gli identificativi e censimento come di seguito riportato (allegati planimetrie e visure catastali rilasciate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio):

Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
231	20	509	4	C/6	6	22mq	157,93
231	20	510	4	A/7	6	20mq	6.145,84
231	20	511	4	A/7	6	19,5mq	5.992,19
231	20	512	4	A/7	6	5,5mq	1.690,11

231	20	513	4	A/7	6	3mq	573,27
231	20	515	4	C/6	6	165mq	869,20
231	20	518	4	C/6	6	58mq	485,26
231	20	7	4	C/6	6	51mq	269,66
231	20	514	4	BENE COMUNE			
231	20	516		BENE COMUNE			
231	20	517		BENE COMUNE			

1.4 Situazione Titolarità ed Edilizia:

Il cespite in esame proviene da:

- Atto di compravendita Rep. n. 105467 Racc. n. 35953 Notaio dr. Pietro Mazza del 22/09/2006 per i Subb. 509-510;
- Atto di compravendita Rep. n. 105779 Racc. n. 36213 Notaio dr. Pietro Mazza del 13/11/2006 per il Sub. 518 *(risulta edificato sottostante l'area giardinata di pertinenza del sub. 510);*
- Atto di compravendita Rep. n. 94375 Racc. n.29900 Notaio dr. Pietro Mazza del 07/05/2002 per i sub. 7-503-504-508 (attuali sub. 7-511-512-513-515 *quest'ultimo risulta edificato sottostante l'area giardinata di pertinenza dell'ex sub. 503 ora sub. 511).*

Si specifica che gli attuali subb. 511-512-513-515-518 sono stati costituiti dall'attuale proprietà a valle delle opere di ristrutturazione effettuate.

Inoltre è pervenuto alla conformazione attuale per via dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza edilizia n.1963 del 02/09/1955;
- Abitabilità il 03/12/1959 con certificato n. 1412;
- Concessione edilizia n.1858/C del 07/12/1985 (prot. 30985/85);
- Concessione in sanatoria n.271/S del 16/06/1988 (prot. 16006/87) per ampliamento del piano S1;
- Concessione edilizia n.994/C del 11/09/1989 (prot. 156347/86) per ristrutturazione;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 276822 del 29.03.2002 (prot. 45349/95) relativa all'int. C;
- Certificato delle superfici assentite prot. 76736 del 23.05.2002 relativa all'int. B;
- DIA prot. 46390 del 29/11/2001 (int. C);
- DIA prot. 46388 del 29/11/2001 (int. B);
- Concessione in sanatoria n. 276811 del 29/03/2002 realizzazione box auto oggi int. D (vedasi punto successivo);
- Concessione in sanatoria n. 276820 del 29/03/2002 (int. C);
- DIA prot. 26380 del 25/06/2002 realizzazione autorimessa interrata (sub. 515);
- SuperDIA prot. 57025 del 16/09/2002 (Int. B);
- DIA prot. 44344 del 02/12/2003 (int. A);
- DIA prot. 8205 del 01/03/2005 realizzazione autorimessa (sub. 518);
- Concessione in sanatoria n. 348263 del 29/11/2011 (Int. B);

- Concessione in sanatoria n. 348264 del 29/11/2011 (Int. A);
- Concessione in sanatoria n. 351013 del 17/05/2012 (Int. A);
- Concessione in sanatoria n. 351012 del 17/05/2012 (trasformazione da Box ad Int. D);

Il PRG vigente inquadra gli immobili in ambito "Città Consolidata", "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3. Le NTA del PRG non riportano prescrizioni rilevanti.

Il cespite in esame non è stato oggetto di rilascio di Certificato di Agibilità (quello originario è stato invalidato dalle modifiche sostanziali apportate agli immobili).

Dalla verifica eseguita sulle documentazioni forniteci e dal sopralluogo eseguito, l'unità immobiliare in oggetto risulta non conforme ai dati identificativi catastali.

La mancata rispondenza è relativa alla fusione delle abitazioni denominate B e C. Inoltre nell'abitazione A è stato rilevato un abuso per ampliamento, consistente nella chiusura a vetri della tettoia sita al piano primo.

1.5 Determinazione Valore di Mercato

Trattandosi di un immobile con destinazione d'uso residenziale, per determinare il più probabile valore di mercato dello stesso è stato adottato un criterio di valutazione a misura con ragguaglio delle superfici a seconda della peculiarità delle medesime.

L'attuale mercato è stato colpito da un biennio di pandemia e di conseguente crisi economica alla quale va sommata un'impennata repentina del costo delle materie prime e dei costi energetici (oltre alle difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali edili). I suddetti fattori hanno incrementato del 50% i costi delle ristrutturazioni immobiliari. L'immobile in oggetto è in discreto stato manutentivo ma necessita di considerevoli lavori per riportarlo ad uno stato ottimale (come richiesto dagli specifici potenziali acquirenti). Andrà tenuto in considerazione questo aspetto nel determinare la sua valutazione. La zona nella quale si trova l'immobile è caratterizzata da un'offerta forte ed aggressiva e da una domanda piuttosto debole e quindi prevediamo che i prezzi nel prossimo semestre nelle stesse zone saranno tendenzialmente stabili o in leggero calo. Tutto questo contribuisce a rendere il mercato immobiliare, per il genere di immobile oggetto della valutazione "difficile" e spesso costituito da soggetti speculativi. Per questo motivo è prudente attribuire allo stesso un grado di commerciabilità pari a "basso" anche dovuto al fatto che si tratta di una superficie molto importante e di un valore complessivo alla portata di pochissimi potenziali acquirenti. La nostra valorizzazione è altresì dipendente anche dalla durata del conferimento per la vendita.

Come dai calcoli precedentemente riportati, la villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq. 1403,30 arrotondanti a **mq. 1400,00** assommando tutte le superfici commerciali dello stabile con l'attribuzione delle percentuali di riduzione delle porzioni ad uso diverso da quello residenziale o penalizzate per altezza di piano e tipologia.

STIMA SINTETICA

La stima viene eseguita prendendo a comparazione stime immobiliari eseguite nella zona, indagini di mercato svolta nell'area di Via Giuseppe Vaccari, Via Colli della Farnesina, dalla quale è emerso che l'offerta per Abitazioni di tipo Signorile ricadenti nell'area in questione di taglio medio (circa 200-250 mq/commerciali) ha una forchetta da Euro 3.800,00 ad Euro 4.200,00 al **Mq/commerciale**.

La tendenza attuale del mercato che come detto è ribassista, pone le vendite di immobili ad una riduzione dell'offerta di circa il 10%.

Non essendo possibile trovare vendite di immobili comparabili per la zona, dato il taglio e la tipologia degli immobili in valutazione, si è determinata la variazione tra il valore delle Abitazioni Signorili e le Ville/Villini come riportato dall'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari - riferito alla Fascia di Zona Semicentrale/CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA), codice di zona C44, Microzona Catastale 0 - alla Destinazione Residenziale relativamente al II° semestre 2021 evidenziano che con uno Stato Conservativo Normale, il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Abitazioni Signorili - euro 3.600,00 ed euro 5.300,00;

Tipologia Ville e Villini - euro 3.300,00 ed euro 4.900,00.

Senza entrare in conteggi matematici complessi, possiamo affermare che la differenza economica tra le due categorie è di circa l'8%.

Al fine della determinazione del più probabile Valore al mq. commerciale di mercato, si è provveduto ad indicare la variazione percentuale, come determinata dall'Agenzia delle Entrate, ai valori della domanda di zona reperiti in loco, facendo riferimento quindi al valore più basso della forchetta euro 3.800,00 mq./commerciale si è determinato che la **domanda** per le Ville nell'area di Via Giuseppe Vaccari, si aggira a circa euro 3.500,00 mq./commerciale.

Per l'indicazione più appropriata dell'immobile, si è considerato, l'unicità del cespite immobiliare, la presenza di molte superfici scoperte costituite da balconi, terrazze ed aree giardinate, che accrescono il valore dell'immobile. Mentre di contro, lo stato di conservazione da mantenere dell'immobile, gli alti costi di gestione, la riduzione tra la domanda e l'offerta.

Il tutto si è valutato nel suo complesso con una riduzione del 20% del prezzo della domanda.

Avremo euro 3.500,00 – 20% = euro 2.900,00 mq/commerciale

Valore cespite immobiliare Int. A con pertinenza box sub. 518, ed accesso secondario box sub. 509

Superfici commerciali: mq. 460,30 + mq. 11,00 + mq. 20,30 = mq. 491,60

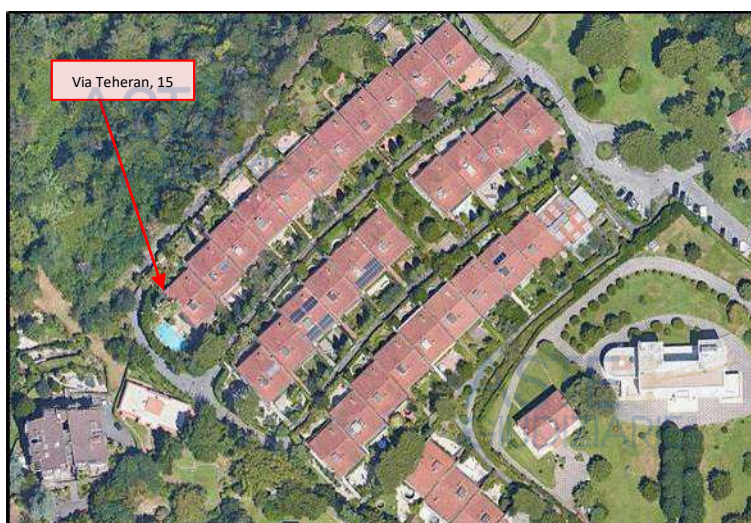
Valore cespite = mq. 491,60 x 2.900,00 mq/commerciale = **euro 1.425.640**

Valore cespite immobiliare Intt. B-C-D con pertinenza box sub. 515, e box sub. 7

Superfici commerciali: mq. 788,17 + mq. 40,95 + mq. 57,75 + mq. 25,50 = mq. 912,37

Valore cespite = mq. 912,37 x 2.900,00 mq/commerciale = **euro 2.645.873**

Nel complesso il Valore del cespite di Via Giuseppe Vaccari, 23-27 composto dai subalterni come sopra indicati ammonta ad **euro 4.050.000,00** (arrotondando per difetto la somma di euro 1.425.640 + euro 2.645.873).



L'immobile in esame è ubicato in provincia di Roma e più esattamente nel territorio del Comune di Roma, Via Teheran 15, nella zona residenziale denominata Camilluccia, all'interno di un complesso residenziale.

La zona è scarsamente servita dai mezzi di trasporto pubblico con linee di autobus. Nelle immediate vicinanze non sono presenti servizi pubblici ed al consumo, comunque facilmente raggiungibili. Il Villino a schiera si svolge su tre livelli, piano seminterrato, piano terra ed un piano primo. È inserito in un ampio lotto, trattato parte a giardino e parte a spazi comuni di accesso adibiti alle singole unità. La facciata di testa dell'edificio è di cemento mentre il resto delle facciate fronte e retro sono realizzate con cortina a mattoncini e una minima parte ad intonaco di colore ferrigno con i balconi aggettanti di colore grigio cemento. Il Villino a schiera, da quanto dichiarato dalla proprietà, è stato completamente ristrutturato nel 2005 ed è composto al piano terra da 4 camere da letto tutte fornite di bagno e spogliatoio individuale, un disimpegno con scala di accesso ai vari livelli, un vano ascensore, due balconi, un ampio giardino a livello sul lato frontale e due balconi sul retro a livello con le camere da letto; al piano primo da un ingresso, un soggiorno con camino e una sala da pranzo, una scala di accesso ai vari livelli con vano ascensore, una cucina, un bagno, un terrazzo con scala di accesso sul lato frontale ed un terrazzo sul retro lato soggiorno; al piano S1, da due ampie cantine, una zona lavatoio, una zona essiccatoio, un disimpegno, una scala di accesso ai vari livelli con vano ascensore, una rampa di accesso al box, un box auto per due macchine, un vano adibito a centrale termica. Il cespite in esame confina con il villino a schiera nel lato nord-ovest ed è contornato da un ampio giardino sul lato nord-est sud-est. Il villino è stato realizzato in cemento armato con tamponature e con i tipici materiali dell'epoca. L'impianto di riscaldamento è stato totalmente rinnovato posizionando la struttura radiante a pavimento. Il Villino è dotato di energia elettrica della centrale, gas della centrale, acqua della centrale, linea dati e linea voce. L'immobile ha i seguenti confini partendo da Nord:

- a Nord-Ovest: unità immobiliare int. 9
- a Nord-Est: Vialeto comune pedonale
- a Sud-Est: strada condominiale
- a Sud-Ovest: altra proprietà

Attualmente, l'unità immobiliare risulta locata con contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Roma1 02/05/2016 al n. 009613-serie 3T con scadenza contrattuale il 30/04/2024

2.2 Consistenze

Piano	Destinazione	Superficie Sviluppata mq	Peso %	Superficie commerciale mq
1	Appartamento	145,50	100%	145,50
1	Terrazzi (n°2)	53,00	10%	5,30
T	Appartamento	202,00	100%	202,00
T	Balconi	14,00	30%	4,20
T	Giardino (entro 200 mq)	200,00	5%	10,00
T	Giardino (oltre 200 mq)	195,00	2%	3,90
S1	Garage	58,00	50%	29,00
S1	Cantina	100,00	50%	50,00

Totale complesso	967,50	449,90
-------------------------	---------------	---------------

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni e il 50% dei muri prospicienti su parti comuni e su altre unità immobiliari, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 10% per i terrazzi;
- 30% per i balconi;
- 5% per il giardino fino a mq. 200;
- 2% per il giardino fino a mq. 500
- 50% per il garage;
- 50% per la cantina.

2.3 Situazione Catastale

Il cespite in esame, risulta censito presso il catasto fabbricati con gli identificativi e censimento come di seguito riportato (allegati planimetrie e visure catastali rilasciate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio):

Foglio	Particella	Subalterno	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
226	24	501	4	A/7	7	17 vani	6.101,94
226	65	504					
226	65	502	4	C/6	5	33 mq	202,81

2.4 Situazione Edilizia

Il cespite in esame proviene da: Atto di compravendita Rep. n. 116621 Notaio dr. Mazza Pietro del 10/12/2013. È stato costruito con Concessione Edilizia n.154 del 29/01/1972 e relative varianti n.1255 del 10/08/1972 e n.975 del 01/12/1975. Successivamente il Comune di ha rilasciato il Permesso di Costruire in sanatoria n.286833 del 14/10/2002, presumibilmente relativa alla variazione catastale per fusione del 02/10/2002. Il giorno 11/03/2004 è stata presentata DIA per ristrutturazione edilizia prot.14744, con fine lavori prot. 29948 del 12/05/2005. Per l'abitazione (sub. 501-504) si rileva l'esistenza di una variazione catastale del 28/11/2013 per diversa distribuzione degli spazi interni, per la quale in atti non è disponibile la relativa pratica edilizia. Si segnala l'esistenza, per il garage (sub. 502), di una variazione catastale del 26/03/1986 per frazionamento, del quale non si conoscono dettagli. Il PRG di zona prevede una destinazione omogenea ricadente nel sistema della "Città Consolidata", "Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera – T3.

Le NTA del PRG non indicano particolari limitazioni e pertanto esse risultano non rilevanti. Per il bene in esame non risulta essere stato rilasciato il certificato di agibilità. Dalla verifica eseguita sulle documentazioni forniteci e dal sopralluogo eseguito, l'unità immobiliare in oggetto risulta non conforme ai dati identificativi catastali. La mancata rispondenza è relativa alla realizzazione di un bagno al piano S1 e non è regolarizzabile con gli strumenti normativi vigenti. Sono pertanto previsti costi di ripristino indicabili in circa € 5.000.

2.5 Determinazione Valore di Mercato

Trattandosi di un immobile con destinazione d'uso residenziale, per determinare il più probabile valore di mercato dello stesso è stato adottato un criterio di valutazione a misura con ragguaglio delle superfici a seconda della peculiarità delle medesime.

L'attuale mercato è stato colpito da un biennio di pandemia e di conseguente crisi economica alla quale va sommata un'impennata repentina del costo delle materie prime e dei costi energetici (oltre alle difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali edili). I suddetti fattori hanno incrementato del 50% i costi delle ristrutturazioni immobiliari. L'immobile in oggetto è in discreto/buono stato ma necessita sicuramente di considerevoli lavori per riportarlo ad uno stato ottimale (come richiesto dagli specifici potenziali acquirenti) quindi va tenuto in considerazione anche questo aspetto nel determinare la sua valutazione. La zona nella quale si trova l'immobile è caratterizzata da un'offerta forte ed aggressiva e da una domanda piuttosto debole e quindi prevediamo che i prezzi nel prossimo semestre nelle stesse zone saranno tendenzialmente stabili o in leggero calo. Tutto questo contribuisce a rendere il mercato immobiliare, per il genere di immobile oggetto della valutazione "difficile" e spesso costituito da soggetti speculativi. Per questo motivo è prudente attribuire allo stesso un grado di commerciabilità pari a "basso" anche dovuto al fatto che si tratta di una superficie molto importante e di un valore complessivo alla portata di pochissimi potenziali acquirenti. La nostra valorizzazione è altresì dipendente anche dalla durata del conferimento per la vendita. Inoltre l'attuale stato locativo, deprezza ulteriormente il valore del cespite immobiliare. Come dai calcoli precedentemente riportati, la villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq. 449,90 arrotondanti a **mq. 450,00** assommando tutte le superfici commerciali dello stabile con l'attribuzione delle percentuali di riduzione.

STIMA SINTETICA

La stima viene eseguita prendendo a comparazione stime immobiliari eseguite nella zona, indagini di mercato svolta nell'area di Via Teheran, Via Colli della Farnesina, dalla quale è emerso che l'offerta per Ville e Villini ricadenti nell'area in questione ha una forchetta da Euro 3.600,00 ad Euro 4.200,00 al Mq/commerciale.

La tendenza attuale del mercato che come detto è ribassista, pone le vendite di immobili ad una riduzione dell'offerta di circa il 15%, trovandosi l'immobile in questione all'interno di un complesso immobiliare costituito da villini di univoca tipologia edilizia.

Nell'indagine della ricerca di immobili comparabili, è stato reperito un unico trasferimento di proprietà avvenuto agli inizi dell'anno 2021 e precisamente Atto a rogito Notaio Mario SCATTONE del 29.01.2021 rep. 62330 racc. 22891 avendo ad oggetto, una Villa sita in Via Teheran, 15 nello stesso complesso immobiliare ove è ubicata la Villa in questione, di dimensioni e tipologia edilizia del tutto analoga alla predetta. Distinto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio-Catasto Fabbricati di Roma al Foglio 226 particella 65 sub.510 graffata con le particelle 97 sub.501 e 98 sub.501, attualmente distinta al Foglio 226 particella 65 sub.511 graffata con le particelle 97 sub.502 e 98 sub.502.

L'importo della compravendita è stato di euro 1.190.000,00. In atto si dichiara il pessimo stato di manutenzione dell'immobile.

Il comparabile, sulla scorta delle superfici catastali ammontanti ad un totale di mq. 409 è stato trasferito per un **valore mq/commerciale di euro 2900,00** circa (euro 1.190.000,00 / 409,00 mq.)

Tale importo non trova riscontro sui valori indicati dall'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni

immobiliari - riferito alla Fascia di Zona Semicentrale/CAMILLUCCIA (VIA DELLA CAMILLUCCIA), codice di zona C44, Microzona Catastale 0 - alla Destinazione Residenziale relativamente al II^o semestre 2021 evidenziano che con uno Stato Conservativo Normale, il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Ville e Villini - euro 3.300,00 ed euro 4.900,00.

Per una valutazione più appropriata dell'immobile si è considerato, la presenza di molte superfici scoperte costituite da aree giardinate, che accrescono il valore dell'immobile. Mentre di contro, lo stato di conservazione da mantenere dell'immobile, gli alti costi di gestione, la riduzione tra la domanda e l'offerta.

Il tutto si è valutato congruo applicare nel suo complesso un prezzo al mq. di euro 3.700,00.

L'importo determinato, risulta coerente con il comparabile, per gli importi da calcolare di un immobile da ristrutturare.

Valore cespite immobiliare

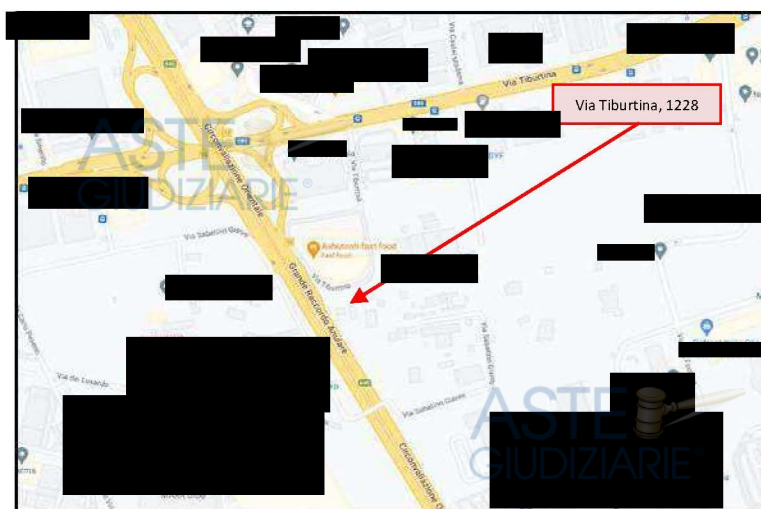
Valore cespite = mq. 450,00 x 3.700,00 mq/commerciale= **euro 1.665.000**

All'importo scaturito si ritiene doveroso applicare una riduzione, poiché l'immobile risulta locato, con scadenza contrattuale tra un biennio.

La detrazione, dovendo ancora trascorrere un biennio è stata determinata con un coefficiente del 0,85.

Valore cespite = euro 1.665.000,00 * 0,85 = **euro 1.415.000**

Nel complesso il Valore del cespite di Via Teheran, 15 composto dai subalterni come sopra indicati, nello stato in cui oggi si trova ammonta ad **euro 1.415.000,00**.



Il cespite in esame è una villa unifamiliare su due livelli con grande corte esclusiva dotata di piscina, locali tecnici e garage. L'abitazione principale è composta al piano terra da soggiorno, cucina, quattro camere e tre bagni mentre al piano superiore, collegato con una scala interna, ci sono due camere ed un bagno oltre un terrazzo coperto ed un locale soffitta. Completa la proprietà la casa del custode composta da soggiorno, cucina, due camere e un bagno. Le finiture sono di buon livello ma lo stato di degrado, soprattutto per la parte impiantistica, realizzata negli anni '60 e non utilizzata da oltre un decennio, rende l'immobile praticamente inabitabile senza importanti investimenti per la ristrutturazione. La struttura portante è in muratura piena con copertura in laterocemento e tegole in laterizio. La copertura del terrazzo al piano primo è in legno. La zona è servita dai mezzi di trasporto pubblico con alcune linee di autobus. La viabilità primaria di zona è costituita da Via Tiburtina, facilmente raggiungibile. La zona è prevalentemente terziaria, caratterizzata dalla presenza di grandi complessi edilizi. L'immobile ha i seguenti confini partendo da Nord:

- a Nord: altra proprietà;
- ad Ovest: altra proprietà;
- a Sud: altra proprietà;
- ad Est: altra proprietà.

3.2 Consistenze

Piano	Destinazione	Superficie sviluppata mq	Peso %	Superficie commerciale mq
T	Villa	218,00	100%	218,00
1	Villa	41,00	100%	41,00
1	Soffitta	81,00	30%	24,30
1	Terrazza coperta (fino a 25mq)	25,00	30%	7,50
1	Terrazza coperta (quota eccedente)	17,00	10%	1,70
-1	Locali tecnici, piscina e garage	155,00	30%	46,50
T	Giardino con piscina (entro mq. 200)	200,00	5%	10,00
T	Giardino con piscina (entro 500 mq)	300,00	2%	6,00
T	Giardino con piscina (oltre 500 mq)	1.657	1%	16,57
T	Abitazione custode	93,00	40%	37,20
-1	Cantina custode	35,00	25%	8,75
T	Corte casa custode (entro 200 mq)	200,00	5%	10,00
T	Corte casa custode (entro 500 mq)	300,00	2%	6,00
T	Corte casa custode (oltre 500 mq)	662,00	1%	6,62
Totale Complesso		3.894,00		440,14

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni, 50% dei muri di confine, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 40% per casa custode;
- 30% per i locali tecnici piscina e box;

- 30% per balconi, terrazzi coperti e soffitta;
- 25% per cantina custode;
- 5% per piscina e giardino;
- 5% per corte casa custode fino a 200 mq.
- 2% per corte casa custode fino a 500 mq.
- 1% per corte casa custode oltre 500 mq.

3.3 Situazione Catastale

Il cespite in esame, risulta censito presso il catasto fabbricati con gli identificativi e censimento come di seguito riportato (allegati planimetrie e visure catastali rilasciate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio):

Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
293	232	2					
293	232	3	6	A/7	6	15,5	3.202,03
293	232	5					
293	337	4	6	C/6	13	49 mq	230,29
293	336	1	6	A/4	6	5,5	624,91
293	336	2					
293	337	2	6	C/4	1	131 mq	838,93
293	337	3					

3.4 Situazione Edilizia

Il cespite in esame proviene da: Atto di divisione e compravendita Rep. n. 20620 Racc. n. 11694 Notaio dr. Luciana Fiumara del 11/04/2003. È stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 e successivamente sono state rilasciate le seguenti Concessioni edilizie in sanatoria:

- N.172803-172806-172807 del 07/05/1999;
- N.12838 del 14/11/1996.

Inoltre è stata presentata istanza di sanatoria n.90023 del 28/04/1986 per la quale non è ancora stato rilasciato il relativo titolo edilizio. Il bene in esame non è stato oggetto di rilascio di Certificato di Abitabilità.

Dalla verifica eseguita sulle documentazioni forniteci e dal sopralluogo eseguito, l'unità immobiliare in oggetto risulta non conforme ai dati identificativi catastali. La mancata rispondenza è relativa alla realizzazione di scala a chiocciola interna che unisce i piani terra e primo della villa, oltre a piccole difformità nella distribuzione interna della stessa. La casa del custode presenta anch'essa delle difformità nella distribuzione interna, oltre ad ampliamento costituito dalla copertura e chiusura della scala esterna ai locali tecnici ed accessori della piscina sono stati fusi con il garage ed il tutto è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso, con la realizzazione di un'ulteriore abitazione. Il tutto è ripristinabile con un costo presunto di € 35.000.

3.5 Determinazione Valore di Mercato

Trattandosi di un immobile con destinazione d'uso residenziale, per determinare il più probabile valore di mercato dello stesso è stato adottato un criterio di valutazione a misura con ragguaglio delle superfici a seconda della peculiarità delle medesime.

L'attuale mercato è stato colpito da un biennio di pandemia e di conseguente crisi economica alla quale va sommata un'impennata repentina del costo delle materie prime e dei costi energetici (oltre alle difficoltà nell'approvvigionamento dei materiali edili). I suddetti fattori hanno incrementato del 50% i costi delle ristrutturazioni immobiliari. L'immobile in oggetto è in discreto stato e necessita sicuramente di considerevoli lavori per riportarlo ad uno stato ottimale (come richiesto dagli specifici potenziali acquirenti) quindi va tenuto in considerazione anche questo aspetto nel determinare la sua valutazione.

La zona nella quale si trova il cespite (meglio conosciuta come Tiburtina Valley) è caratterizzata dalla vicina e ingombrante presenza di grandi edifici ad uso ufficio/industriale che poco hanno a che vedere con la sua destinazione d'uso, inoltre l'affaccio dell'area cortilizia prevalentemente verso la corsia esterna del Grande Raccordo Anulare, ne svaluta le eventuali potenzialità.

Tutto questo contribuisce a rendere il mercato immobiliare, per il genere di immobile oggetto della valutazione "estremamente difficile". Per questo motivo è prudente attribuire allo stesso un grado di commerciabilità pari a "scarso" anche dovuto al fatto che si tratta, a prescindere dal prezzo, di una proprietà con costi di gestione e manutenzione alla portata di pochissimi potenziali acquirenti. La nostra valorizzazione è altresì dipendente anche dalla durata del conferimento per la vendita.

Come dai calcoli precedentemente riportati, la villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq. 440,14 arrotondanti a **mq. 440,00** assommando tutte le superfici commerciali dello stabile con l'attribuzione delle percentuali di riduzione delle porzioni ad uso diverso da quello residenziale o penalizzate per altezza di piano e tipologia.

STIMA SINTETICA

Non è stato possibile trovare vendite di immobili comparabili per la zona, data la posizione e la tipologia degli insediamenti prevalentemente Industriali nella zona.

Per l'indicazione del Valore economico della zona si è fatto riferimento all'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari - riferito alla Fascia di Zona Suburbana/SETTECAMINI (VIA RUBELLIA), codice di zona E115, Microzona Catastale 105 - alla Destinazione Residenziale relativamente al II° semestre 2021 evidenziano che con uno Stato Conservativo Normale, il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Abitazioni di tipo economico - euro 1.300,00 ed euro 1.800,00;

Per l'indicazione più appropriata dell'immobile, si è considerato, l'unicità del cespite immobiliare in senso negativo, la presenza di molte superfici scoperte costituite da giardini che data la loro posizione svalutano notevolmente il valore dell'immobile. Si aggiunga lo stato di difformità edilizia dell'unità immobiliare, gli alti costi di gestione, la riduzione tra la domanda e l'offerta.

Il tutto si è valutato nel suo complesso con un prezzo al mq. /commerciale di circa 600,00 euro

Valore cespite = mq. 440 x 600,00 mq/commerciale= euro 244.000,00

Nel complesso il Valore del cespite di Via Tiburtina, 1228 composto dai subalterni come sopra indicati ammonta ad **euro 245.000,00** (arrotondando per eccesso).

4.1 Descrizione

Cespite N°4 – Abitazione in Magliano in Toscana, località Banditella



La proprietà in esame è ubicata in provincia di Grosseto e più esattamente nel comune di Magliano in Toscana, località Banditella, nel cuore della Maremma a breve distanza dal mare che dista circa 15 km, in zona di elevatissimo pregio paesaggistico. In comparto residenziale con piscina e piste ciclabili, servito da guardiana e video sorveglianza, immerso in 50 ettari di riserva nella Maremma Toscana, abitazione di circa mq. 130 e con lotto di terreno di circa un ettaro. Le difficoltà nel proporre in vendita l'immobile derivano dall'eccessiva area a giardino in rapporto alle dimensioni dell'abitazione ed il posizionamento a ridosso di una villa padronale. Le facciate sono tutte intonacate e tinteggiate e rifinite con materiali e colorazioni che ne consentono un giusto inserimento dell'immobile nel contesto della campagna toscana, in particolare maremmana. Da qui la scelta degli infissi del tipo alla toscana, della copertura con coppi ed embrici e delle travi in legno a vista all'interno della abitazione.

L'immobile confina su tutti i lati con la corte esclusiva. La struttura è in muratura portante e data la sua sezione garantisce elevate prestazioni isolanti. La copertura è del tipo a capanna con falde inclinate; i solai hanno una struttura lignea (travi e travetti), con sovrastante assito di mezzane in cotto. Le rifiniture e l'impiantistica sono ad altissimo livello ed in perfetto stato di manutenzione. In particolare i pavimenti sono in grès porcellanato, effetto cotto, i rivestimenti in ceramica smaltata, le porte in legno massello e gli infissi in legno sono dotati di vetro camera, persiane e scuri interni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

La zona è sufficientemente servita dai mezzi di trasporto pubblico con alcune linee extraurbane di autobus concentrate prevalentemente negli orari di trasporto degli studenti verso le strutture scolastiche della provincia.

4.2 Consistenze

Piano	Destinazione	Superficie sviluppata mq	Peso %	Superficie commerciale mq
T	Appartamento	127,40	100%	127,40
T	Pergolato (fino a 25 mt)	25,00	20%	5,00
T	Pergolato (quota eccedente)	20,72	10%	2,07
T	Corte sub.13 (entro 200 mq.)	200,00	5%	10,00
	Corte sub.13 (entro 500 mq.)	300,00	2%	6,00
	Corte sub.13 (oltre 500 mq.)	705,00	1%	7,05
T	Corte sub.5	317,63	2%	6,35
T	Posto auto	25,00	20%	5,00
T	Posto auto	11,97	10%	1,20
Totale complesso		1.732,72		170,07

La superficie commerciale è stata rilevata considerando il 100% dei muri esterni, 50% dei muri di confine, deprezzando le destinazioni di minor pregio con i seguenti parametri:

- 20% per pergolato fino a 25mq, 10% quota eccedente (stesso dicasi per il posto auto, poiché trattasi di pergolato a copertura delle automobili);
- 5% per corte fino a 200 mq.
- 2% per corte fino a 500 mq.
- 1% per corte oltre 500 mq.

4.3 Situazione Catastale

Il cespite in esame, risulta censito presso il catasto fabbricati e terreni con gli identificativi e censimento come di seguito riportato (allegati planimetrie e visure catastali rilasciate dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio):

Foglio	Particella	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
76	245	13		A/7	U	7 vani	1.066,48
76	245	11		C/2	1	7 mq	15,91
76	245	5		C/6	1	37 mq	68,79
76	239	-		SEMINATIVO	3	4267 Mq	R.D. 12,12
76	281	-		SEMINATIVO	3	2892 Mq	R.D. 8,21
76	283	-		SEM. ARB.	1	252 Mq	R.D. 12,12

4.4 Situazione Edilizia

Il cespite in esame proviene da atto di compravendita di cui al repertorio n° 116620 a firma del notaio Pietro Mazza di Roma in data 10 dicembre 2013. È stato costruito con Permesso di Costruire n° 17878/6/2 rilasciato dal sindaco del comune di Magliano in Toscana in data 26/03/2010 e successive varianti in corso d'opera in data 28/04/2010 P.E. n. 8538 ed in data 7/10/2010 P.E. n. 8621. I lavori sono iniziati immediatamente dopo il rilascio della autorizzazione comunale ed ultimati in data 3 dicembre 2010. Nella stessa data è stato rilasciato/asseverato il certificato di abitabilità/agibilità. Dalla verifica eseguita sulle documentazioni forniteci e dal sopralluogo eseguito è stato possibile riscontrare che l'immobile è stato edificato in forza di regolare autorizzazione comunale di cui però non è stato possibile avere copia degli elaborati timbrati e firmati.

4.5 Determinazione Valore di Mercato

Trattandosi di un immobile con destinazione d'uso residenziale, per determinare il più probabile valore di mercato dello stesso è stato adottato un criterio di valutazione a misura con ragguaglio delle superfici a seconda della peculiarità delle medesime.

La zona nella quale si trova il cespite (Maremma) è di sicuro pregio paesaggistico e il fatto che sia inserito all'interno di un compendio immobiliare di più ampie dimensioni rende la sua commercializzazione più agevole e il relativo grado di commerciabilità "buono". Tuttavia anche se abbiamo deciso di determinare il valore dell'immobile a misura è da tenere in considerazione il fatto che la superficie coperta incide per soli tre quarti rispetto alla superficie commerciale (127 mq su 170 mq - vedi determinazioni delle superfici sopra descritte). Questo vuol dire che un quarto della superficie è data dal giardino, dal posto auto e dal pergolato rispetto allo standard medio che rientra abitualmente nel range 10-15%. La nostra valorizzazione è altresì dipendente anche dalla durata del conferimento per la vendita.

Come dai calcoli precedentemente riportati, la villa nel suo complesso ha una superficie commerciale di circa mq. 170,07 arrotondanti a **mq. 170,00** assommando tutte le superfici commerciali.

Fanno parte della proprietà, anche appezzamenti di terreno, come sopra indicati e costituenti **mq. 7.411,00 di aree agricole**.

STIMA SINTETICA

Non è stato possibile trovare vendite di immobili comparabili per la zona, data la posizione e la tipologia degli insediamenti nella zona.

Per l'indicazione del Valore economico della zona si è fatto riferimento all'Agenzia delle Entrate – Banche dati delle quotazioni immobiliari - riferito alla Fascia di Zona Extraurbana/ZONA RURALE E PICCOLI CENTRI ABITATI, codice di zona R1, Microzona Catastale 1 - alla Destinazione Residenziale relativamente al II^a semestre 2021 evidenziano che con uno Stato Conservativo Normale, il prezzo al mq/commerciale oscilla tra:

Tipologia Abitazioni civili	- euro 1.050,00 ed euro 1.500,00;
Tipologia Abitazioni di tipo economico	- euro 850,00 ed euro 1.250,00;
Tipologia Ville e Villini	- euro 1250,00 ed euro 1.600,00.

Per l'area agricola in questione, non essendo di fatto un'area edificabile, è stato applicato un valore ad ettaro, ricavato dall'Agenzia delle Entrate - Valori Agricoli Medi della Regione Toscana pubblicazione del 2015 (ultima pubblicata) Regione Agraria n. 5 che individua per i terreni un valore ad ettaro (10.000 mq) con:

- qualità Seminato euro 6.501,00;
- qualità Seminato Arborato euro 4.477,00.

Per l'indicazione più appropriata dell'immobile, si è considerato, la presenza di molte superfici scoperte costituite da giardini, pergolati, aree giardinate che data la loro ampiezza e peso che hanno sul valore dell'immobile, svalutano il valore dell'immobile. Si aggiungano gli alti costi di gestione, la riduzione tra la domanda e l'offerta.

Si è anche considerato il contesto nel quale l'immobile ricade (elevatissimo pregio paesaggistico, comparto residenziale con piscina e piste ciclabili, servito da guardiana e video sorveglianza), apportando un incremento di circa il 25% al valore più alto determinato dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Il tutto si è valutato nel suo complesso con un prezzo al mq./commerciale di circa 2.000,00 euro

Valore cespite = mq. 170 x 2.000,00 mq/commerciale = **euro 340.000,00**

Per le aree agricole:

Seminativo = mq. 4.267 + mq. 2.892 = mq. 7.159

Seminativo Valore = euro 6.501,00/10.000 = euro 0,6501 x mq. 7.159,00 = **euro 4.654,00**

Seminativo Arborato Valore = euro 4.477,00/10.000 = euro 0,4477 x mq. 252,00 = **euro 113,00**

Nel complesso il Valore del cespite di Magliano in Toscana Zona Banditella composto dalle porzioni urbane e terreni agricoli, come sopra indicati ammonta ad **euro 345.000,00** (arrotondando per eccesso euro 340.000,00 + euro 4.654,00 + euro 113,00).

B. CONCLUSIONI

Tutto quanto sopra riportato, si può affermare che il più probabile Valore di mercato della proprietà immobiliare suddivisa per i cespiti sopra indicati ammonta a:

- 1) **CESPITE n. 1 euro 4.050.000,00** (quattromilionicinquantamila);
- 2) **CESPITE n. 2 euro 1.415.000,00** (unmilionequattrocentoquindicimila);
- 3) **CESPITE n. 3 euro 245.000,00** (duecentoquarantacinquemila);
- 4) **CESPITE n. 4 euro 345.000,00** (trecentoquarantacinquemila);

Complessivamente euro 6.055.000,00 (seimilionicinquantacinquemila).

Nell'indicazione del più probabile valore di mercato dei predetti cespiti immobiliari, si indica la percentuale di detrazione del Valore per un realizzo immediato dei beni.

Si è anche applicata una detrazione in relazione all'assenza delle garanzie di vizi dei beni venduti (art. 568 C.P.C. comma 1).

Di seguito si indicano le percentuali cespiti per cespiti della detrazione per il realizzo immediato (*Ri*) e per l'assenza di garanzie (*Ag*), facendo riferimento a quanto sopra descritto in merito ai cespiti stessi.

- 1) CESPITE n. 1 euro 4.050.000,00 (quattromilionicinquantamila);

percentuale detrazione *Ri* 10%

percentuale detrazione *Ag* 15%

CESPITE n. 1 = euro 4.050.000,00 – (10%+15%) = euro 4.050.000- euro 1.012.500 = euro 3.037.500,00;

- 2) CESPITE n. 2 euro 1.415.000,00 (unmilionequattrocentoquindicimila);

percentuale detrazione *Ri* 10%

percentuale detrazione *Ag* 15%

CESPITE n. 2 = euro 1.415.000,00 – (10%+15%) = euro 1.415.000,00 - euro 353.750,00 = euro 1.061.250,00;

- 3) CESPITE n. 3 euro 245.000,00 (duecentoquarantacinquemila);

percentuale detrazione *Ri* 20%

percentuale detrazione *Ag* 15%

CESPITE n. 3 = euro 245.000,00 – (20%+15%) = euro 245.000,00 - euro 85.750,00 = euro 159.250,00;

- 4) CESPITE n. 4 euro 345.000,00 (trecentoquarantacinquemila);

percentuale detrazione *Ri* 5%

percentuale detrazione *Ag* 10%

CESPITE n. 4 = euro 345.000,00 – (5%+10%) = euro 345.000,00 - euro 51.750,00 = euro 293.250,00;

Complessivamente per un realizzo immediato dei beni, anche in considerazione dell'assenza delle garanzie di vizi dei beni venduti (art. 568 C.P.C. comma 1), il valore complessivo ammonterebbe ad euro 4.551.250,00 (euro 3.037.500+1.061.250,00+159.250,00+293.250,00), arrotondato per difetto ad **euro 4.550.000,00** (quattromilioni-cinquecentocinquantamila).

Si allegano come parte integrante della presente relazione le visure e le planimetrie catastali dei cespiti immobiliari in relazione.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferito.

In fede

Geom. Marco DI RUSSO