

Comune di Marino

Città Metropolitana di Roma Capitale

**PERIZIA DI STIMA SULLO STATO
E IL VALORE IMMOBILIARE**

Immagine satellitare estratta da Google Maps

Marino Città Metropolitana di Roma Capitale è situata a sud del capoluogo, sui Colli Albani, nell'area dei Castelli Romani. La città è stata per tutto il Medioevo un importante avamposto militare sull'Agro Romano. L'area di interesse è posizionata tra il lago di Albano e il centro storico del Comune di Marino, che si trova a circa dieci chilometri dal Grande Raccordo Anulare del Comune di Roma. La Perizia di stima riguarda quindici unità immobiliari appartenenti a due villini autonomi, denominati edificio A ed edificio B, e alla schiera di villini denominata edificio C, che si sviluppano ognuno in tre livelli fuori terra e un livello interrato. Gli edifici A, B e C sono ancora in corso di costruzione e sono situati precisamente in Via Maria Callas snc nei lotti 10 e 11. I terreni su cui sono stati costruiti i tre fabbricati su iniziativa della Cooperativa Edilizia ##### a.r.l. C.F. #####, con sede in ##### Via #####, sono divenuti edificabili successivamente all'approvazione del Piano di Zona ex L.167/1962 "Costa Caselle" in virtù di Deliberazione della Giunta Regionale n. 3145 del 19-04-1995 e successiva approvazione della Variante al Piano Regolatore Generale.

1 - PREMESSA

1.1 Soggetto Incaricato della perizia

Architetto Francesco Romagnoli iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Latina al n.817 sez. A, con studio in Latina, Via Mameli n.87, incaricato di redigere la presente Perizia di stima immobiliare allo scopo di reperire il valore di mercato più congruo per la giusta vendita dei beni suddetti.

1.2 Identificativo della Committenza

Incarico assegnato dal Dott. Parente Italo C.F. PRNTLI76D25I712R nella sua qualità di Commissario Liquidatore, nominato con D.M. 27/2022, della Cooperativa Edilizia ##### a.r.l. con sede in #####, Via ##### C.F./P.I. #####;

1.3 Finalità dell'incarico

Perizia di stima dei beni immobili rispetto allo stato attuale delle opere edili, al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei fabbricati situati nel Comune di Marino, Via Maria Callas snc e individuati in: fabbricato A interni A1, A2, A3, A4, A5; fabbricato B interni B1, B2, B3, B4, B5; fabbricato C interni C1, C2, C3, C4, C5 (gli interni C6, C7 e C8 sono esclusi dalla perizia di stima) censiti al N.C.E.U. come segue:

- Foglio 25 Particella 1301 Sub 1 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) int. 1, Foglio 25 Particella 1301 Sub 2 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 2, Foglio 25 Particella 1301 Sub 3 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 3, Foglio 25 Particella 1301 Sub 4 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 4, Foglio 25 Particella 1301 Sub 5 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 5.
- Foglio 25 Particella 1301 Sub 8 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) int. 1, Foglio 25 Particella 1301 Sub 9 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 2, Foglio 25 Particella 1301 Sub 10 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 3, Foglio 25 Particella 1301 Sub 11 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 4, Foglio 25 Particella 1301 Sub 12 Piani S1-T Categoria F/3 int. 5.
- Foglio 25 Particella 1300 Sub 9 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 4; Foglio 25 Particella 1300 Sub 10 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 5; Foglio 25 Particella 1300

Sub 11 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 6; Foglio 25 Particella 1300 Sub 12 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 7; Foglio 25 Particella 1300 Sub 13 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 8.

2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

2.1 Fase di ricerca preliminare

Prima della redazione della presente Perizia di stima, la procedura era in possesso della sola documentazione urbanistica relativa alla progettazione strutturale dei corpi di fabbrica A, B e C (Posizione 79360 del 19-12-2007) e ai nulla osta della Soprintendenza archeologica in merito all'edificabilità dei lotti, ma non di documentazione relativa ai titoli edilizi abilitativi pertanto si è proceduto all'Accesso ai documenti amministrativi presso il Comune di Marino. Si precisa che in merito alla Posizione 79360 il Genio civile con Comunicazione Prot. n. 4744 del 11-01-2008 l'ente dichiara che il progetto strutturale risulta "non estratto". In data 28-12-2024 lo scrivente ha redatto e presentato la richiesta di Accesso ai documenti amministrativi ex Legge 241 del 7.8.1990 (e successive modifiche e integrazioni - D.P.R. 184 del 12-4-2006) presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Marino mediante Pec istituzionale di cui all'Identificativo messaggio "jpec119215.20241228113357.25668.54.1.1@pec.aruba.it". Con Protocollo n. 95055 del 30-12-2024 il Comune di Marino acquisiva la suddetta richiesta concedendo successivamente un appuntamento, per visionare il Fascicolo contenente i progetti e i permessi di costruire, in data 09-01-2025 alle ore 15:30: in tale data si prendeva atto del quadro complesso riguardante i titoli abilitativi. In data 14-01-2025 lo scrivente riceveva le copie dei Permessi di Costruire, dei Progetti e di altra documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di stima accertando che, in particolare, non sono presenti i Fine lavori e il Collaudo statico in quanto le opere edili non sono state mai concluse nella loro interezza. In data 30-01-2025 il Comune di Marino inviava ulteriore documentazione riguardante la variante SCIA al Permesso di Costruire, in quanto non disponibile in data 09-01-2025.

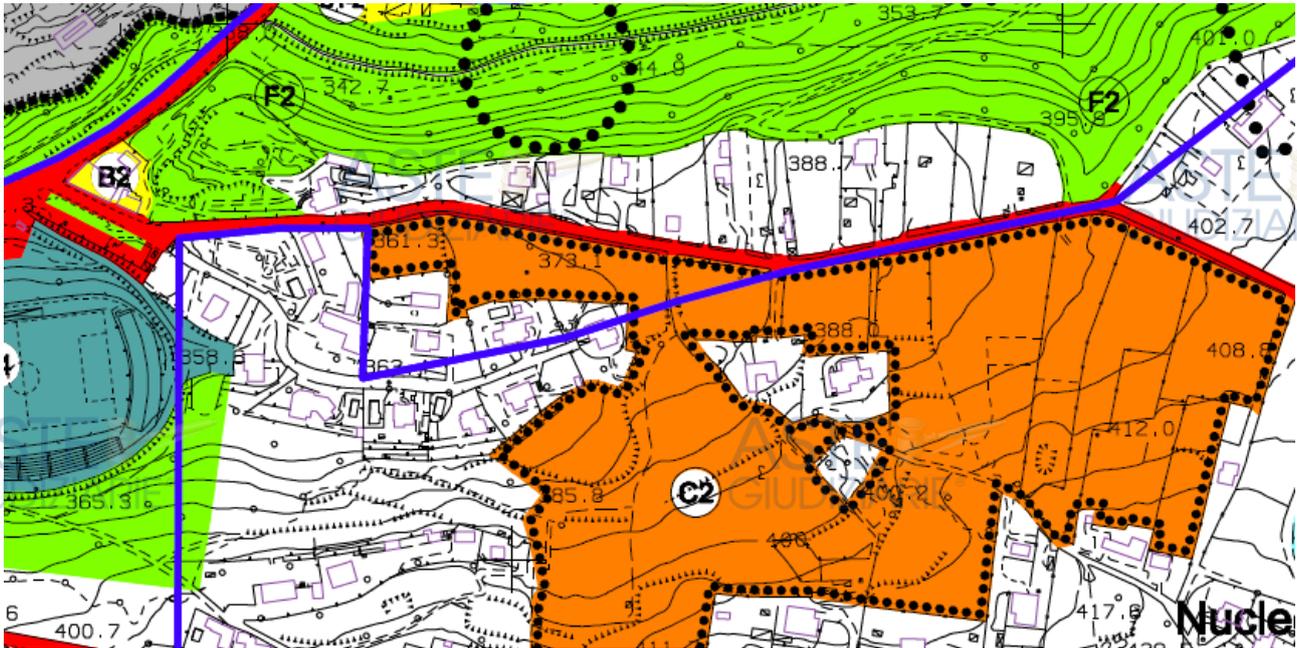
2.2 Caratteristiche Generali

I due villini autonomi, edifici A e B, situati nel lotto 10 sono destinati ognuno a cinque unità abitative per un totale di 10 appartamenti, che saranno dotati di cantina e di box al piano interrato con accesso dalla rampa condominiale. Ogni villino sarà costituito da quattro appartamenti su quattro livelli di cui uno interrato e tre fuori terra di cui l'ultimo destinato a mansarda, e un appartamento di due livelli di cui un interrato e un piano terra. Ogni appartamento avrà accesso autonomo dalla viabilità principale, sarà dotato di giardino, piccola loggia e balcone. In totale nei due villini A e B di progetto sono previsti otto appartamenti da quattro livelli, collegati con scala interna, da 100 mq di SUL, e due appartamenti da due livelli, collegati con scala interna, da 45 mq di SUL, per un totale complessivo di 890 mq di SUL. I livelli interrati dei due villini, adibiti a cantina e posto auto box per ogni appartamento, hanno la superficie lorda totale, escluse le parti di uso comune, di 450 mq. Le mansarde hanno una superficie lorda totale di 350 mq. I due villini inoltre sono provvisti di piccole logge e balconi per un totale di 190 mq e di giardini privati per un totale di 660 mq. I villini A e B sono uguali ma il primo è leggermente ruotato per richiesta della Soprintendenza prima del rilascio delle autorizzazioni urbanistiche, in quanto durante gli scavi sono stati rinvenuti importanti reperti archeologici. Attualmente i villini sono sprovvisti di divisori interni ed esterni pertanto le singole unità immobiliari con le relative pertinenze di fatto non esistono e non ne è verificabile la reale consistenza.

I villini di tipologia a schiera che costituiscono l'edificio C, situato nel lotto 11, sono destinati ad appartamenti di quattro livelli con accesso autonomo dalla viabilità principale e dotati di piano interrato, con cantina e posto auto, a cui si accede dalla rampa comune. Il progetto del Permesso di costruire prevede per la singola unità immobiliare anche il piano terra con giardino privato e piccole logge, primo piano con balconi e secondo piano adibito a mansarda. I vari livelli sono uniti dalla scala interna privata. Ogni unità autonoma della schiera avrà una SUL di 89 mq per un totale di cinque unità immobiliari, pertanto la SUL complessiva del corpo di fabbrica C è di 445 mq. Il livello interrato della schiera di villini, adibito a cantine e posti auto box per ogni unità, ha la superficie lorda escluse le parti di uso comune di 270 mq. Le mansarde hanno una superficie lorda totale di 102 mq escludendo i vani tecnici. Le singole unità sono provviste di piccole logge e balconi per un totale di 117 mq e di giardini privati per un totale di 490 mq. Tutti gli edifici A, B e C sono realizzati con strutture in cemento armato e tamponature in cortina faccia a vista.

I lotti 10 e 11 sono ricompresi nel Piano di Zona "Costa Caselle" ubicato in zona periferica rispetto al centro della città. Secondo la Variante Speciale del Piano Regolatore Generale

l'area ricade in Zona C2 di, zona di Espansione con edilizia residenziale e mista e complessi CT per residenza tipo turistica – densità abitativa 100 ab/ha (P.E.E.P.).



Estratto di P.R.G. – Tav. 5

2.3 Estremi catastali

Lo stato delle opere edili non consente di quantificare attualmente le consistenze reali dei singoli appartamenti, in quanto i corpi di fabbrica A, B e C non sono internamente suddivisi da tramezzi, pertanto si indicano gli estremi catastali desunti dall'Accertamento della proprietà immobiliare urbana:

Immobile censito al N.C.E.U. del comune di Marino (RM) – Catasto dei Fabbricati:

- Foglio 25 Particella 1301 Sub 1 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) int. 1, Foglio 25 Particella 1301 Sub 2 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 2, Foglio 25 Particella 1301 Sub 3 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 3, Foglio 25 Particella 1301 Sub 4 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 4, Foglio 25 Particella 1301 Sub 5 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 5 (nella realtà il sub 5 è costituito da due livelli S1-T, i livelli catastali erroneamente indicati sono un mero refuso e non precludono l'individuazione del sub relativo).
- Foglio 25 Particella 1301 Sub 8 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione) int. 1, Foglio 25 Particella 1301 Sub 9 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 2, Foglio 25 Particella 1301 Sub 10 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 3, Foglio 25

Particella 1301 Sub 11 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 4, Foglio 25 Particella 1301 Sub 12 Piani S1-T Categoria F/3 int. 5.

- Foglio 25 Particella 1300 Sub 9 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 4; Foglio 25 Particella 1300 Sub 10 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 5; Foglio 25 Particella 1300 Sub 11 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 6; Foglio 25 Particella 1300 Sub 12 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 7; Foglio 25 Particella 1300 Sub 13 Piani S1-T-1-2 Categoria F/3 int. 8.

2.4 Proprietà

In data 10/02/1999 la Cooperativa Edilizia ##### a.r.l. acquisisce la titolarità del terreno in virtù della fusione per incorporazione con la società ##### srl, avvenuta con l'Atto Rep. 33722 a rogito del Notaio #####. Con l'Atto di cessione Rep. 9811 Racc. 5111 a rogito del Notaio in Roma ##### la Cooperativa Edilizia ##### a.r.l., in attuazione al Piano di Zona, cede al Comune di Marino la proprietà del terreno edificabile a fronte di un corrispettivo. Successivamente il Comune di Marino con l'atto di Convenzione Rep. 11095 Racc. 5708 dell'11-07-2008 assegna in diritto di proprietà alla Cooperativa Edilizia ##### a.r.l. il terreno per la costruzione di un numero massimo diciotto alloggi di cubatura totale 4.818,60 mc. In attuazione allo schema di Convenzione, con Determinazione dirigenziale n. 88 del 23/03/2006 è stato stabilito che le diciotto unità immobiliari da realizzare saranno poi vendute secondo i parametri del prezzo massimo di cessione.

2.5 Titoli Edilizi Abilitativi

Le opere di urbanizzazione primaria sono state eseguite con Permesso a Costruire n. 122/2008 rilasciato al Consorzio per il P.E.E.P. di Marino. I fabbricati residenziali A, B e C sono stati edificati in virtù del Permesso a Costruire n. 10 del 27-01-2009, Pratica edilizia n. 25/2007, rilasciato alla Cooperativa Edilizia ##### a.r.l.; l'istruttoria del Progetto si è conclusa con pareri favorevoli in data 23-07-2007 e 10-06-2008. Nel 2011 è stato richiesto il parere al Parco dei Castelli Romani per la variante al Permesso a Costruire n. 10/2009. Nel fascicolo progettuale sono presenti le Comunicazioni di Inizio Lavori relativamente al

Permesso a Costruire n. 44 del 23-06-2010, sempre per la pratica edilizia n. 25/2007, di cui al parere favorevole del 22-06-2010: il Permesso a Costruire n. 44 rinnova il precedente Permesso a Costruire n. 10. In data 02-08-2012 la Cooperativa Edilizia la Mimosa 89 a.r.l. richiede la variante al P.d.C. con la Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 40188/2012 che non incide sui parametri urbanistici e volumetrici. Si precisa che il progetto, come stabilito dalla Convenzione, prevedeva la realizzazione di diciotto alloggi di cui ad oggi tre, facenti parte del blocco dei villini a schiera, sono stati ultimati e non sono pertanto oggetto della presente Perizia di stima. Il terreno non è gravato da usi civici.

2.6 Difformità con i Titoli Edilizi Abilitativi

Non sono presenti evidenti difformità urbanistiche rispetto ai titoli edilizi. Dell'intero appalto a oggi sono state realizzate le opere strutturali principali e le tamponature esterne di cui alcune solo in mattone pieno in laterizio e pertanto da completare. Le bucatore sui prospetti sono verosimilmente conformi ai titoli edilizi ma sono assenti i tramezzi interni, le rifiniture, gli infissi, gli impianti, alcuni isolamenti, parte dei rivestimenti e pertanto i fabbricati potrebbero necessitare sia di adeguamento alle normative vigenti sia di manutenzione delle parti già costruite. Occorre inoltre il calcolo del prezzo massimo di cessione come previsto nella Convenzione di P.d.Z. In sede di stima si terrà conto dello stato delle opere realmente eseguite, del titolo edilizio ormai decaduto per le parti non realizzate e del collaudo statico mancante.

2.7 Descrizione dell'immobile

I fabbricati saranno tutti adibiti a civile abitazione con annessi posto auto, cantina e verde privato; attualmente i lavori sono sospesi e i fabbricati in fase di costruzione. La struttura portante è realizzata in c.a., le coperture sono a doppia falda inclinata rivestite in tegole e le tamponature sono a cassetta con cortina faccia a vista. All'interno mancano tramezzi e finiture di ogni genere, pertanto non è distinguibile alcuno degli ambienti interni con le destinazioni indicate nel progetto del titolo edilizio. Tutti i livelli dei fabbricati sono a uso residenziale in quanto direttamente collegati con scale interne, pertanto le superfici delle pertinenze annesse alle abitazioni rientrano nel calcolo delle superfici lorde a base di stima. Come previsto nella Convenzione urbanistica la cubatura da realizzare nei lotti 10 e

11 costituisce un'unica assegnazione destinata alla Cooperativa Edilizia ##### a.r.l., pertanto i corpi di fabbrica A, B e C formano un lotto unico indivisibile in virtù anche dell'unico titolo edilizio che li accomuna ai fini dell'edificazione.

2.8 Stato di Conservazione e rifinitura

Tutti gli edifici risultano incompleti di qualsiasi genere di finitura e impianto. Attualmente le strutture portanti e le tamponature sono in medio stato di conservazione e il verde privato è incolto.

3 – METODO DI STIMA UTILIZZATO

3.1 Fonti Dirette e Fonti Indirette

Da un'attenta analisi del mercato immobiliare nell'area del Comune di Marino ove sono situati i fabbricati, si è constatato che esiste un mercato tale da garantire una raccolta di dati significativa che consente di definire il Valore di mercato più opportuno per i beni oggetto di stima.

Sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte:

- Fonti indirette: Banca dati dell'Agenzia del Territorio (OMI);
- Fonti dirette: ricerca dei valori di mercato a metro quadrato per immobili residenziali in vendita nella zona presso le agenzie immobiliari del luogo.

Sono stati individuati immobili con caratteristiche simili ai beni oggetto di stima: i criteri alla base dei campioni di immobili presi in considerazione riguardano sia la collocazione, rigorosamente nella medesima zona o in posizione limitrofa, sia l'età degli immobili sia la loro consistenza. In attuazione allo schema di Convenzione con Determinazione dirigenziale n. 88 del 23/03/2006 è stato stabilito il prezzo massimo di cessione degli alloggi, poiché i fabbricati ad oggi sono da ultimare e i parametri del prezzo massimo di cessione risalgono all'anno 2006, si desumono i valori di mercato più opportuni dalle attuali fonti dirette e indirette.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA - Comune: MARINO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice zona: D1 - Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Il Valore di mercato in €/mq per un immobile con destinazione Residenziale, in stato conservativo normale, secondo i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate è compreso tra il valore minimo di 1.650,00 €/mq e il valore massimo di 2.450,00 €/mq. Le indagini di mercato hanno evidenziato un Valore di mercato medio di 1.137 €/mq per tre immobili in vendita nella zona, simili per tipologia e anno di costruzione, al di sotto dei Valori OMI aggiornati al primo semestre 2024 (circa sette mesi fa). Poiché i corpi di fabbrica A, B e C oggetto di perizia si ipotizza siano completati al 50% in quanto privi di finiture e impianti, il Valore di stima in €/mq più opportuno si ottiene dimezzando il Valore medio di 1.137 €/mq. Il Valore di stima individuato è di 568,50 €/mq.

3.2 Giudizio di Stima:

Al fine della stima immobiliare dei fabbricati A, B e C le parti comuni sono considerate bene comune a servizio della residenza con un valore già ricompreso nel valore al metro quadrato della superficie residenziale. Mansarde, box e cantine sono considerati accessori diretti e saranno computati con un coefficiente del 50% rispetto al Valore di mercato al metro quadrato residenziale, logge e balconi saranno computati con un coefficiente del 25% mentre i giardini saranno computati con un coefficiente del 10%. Poiché i fabbricati A, B e C si stima che siano realizzati per il 50% dell'intero appalto, si applicherà il Valore di stima individuato di 568,50 €/mq ipotizzando che la quota residua sia sufficiente per il completamento delle finiture e degli impianti, per la richiesta di nuovi titoli abilitativi per la ripresa dei lavori e la loro ultimazione, per i collaudi, per la sanatoria di eventuali discrepanze prospettiche e planimetriche nonché per l'adeguamento alle nuove normative.

Il Valore di stima individuato di 568,50 €/mq viene moltiplicato per la SUL totale dei fabbricati A, B, e C a cui sono sommate le superfici ragguagliate delle pertinenze annesse (cantine, box auto, mansarde, balconi, logge e giardini):

Edifici A + B = 890 mq di SUL totale + 515 mq superficie lorda delle pertinenze

Tot superficie lorda residenziale edificio A = 702,50 mq

Tot superficie lorda residenziale edificio B = 702,50 mq

(i giardini pertinenziali non essendo ancora confinati, al fine della stima sono suddivisi equamente).

Il Valore finale di stima dell'edificio A è di 399.371,25 €

Il Valore finale di stima dell'edificio B è di 399.371,25 €

Il Valore finale di stima dei due edifici A e B è di 798.742,50 €

Villini a schiera edificio C (n. 5 unità) = 445 mq di SUL totale + 264,25 mq superficie lorda delle pertinenze

Tot superficie lorda residenziale edificio C = 709,25 mq

(i giardini pertinenziali non essendo ancora confinati, al fine della stima sono suddivisi equamente).

Il Valore finale di stima dei villini a schiera edificio C è di 403.208,62 €

La Convenzione urbanistica prevede che gli edifici A, B e C a destinazione residenziale da realizzare nei lotti 10 e 11 costituiscano un'unica assegnazione, pertanto al fine della presente stima sono considerati parte di un lotto unico indivisibile:

Il Valore finale di stima del lotto unico è di 1.201.951,12 €

CONCLUSIONI

Per quanto ampiamente descritto si è stabilito il più probabile Valore di stima del lotto unico che tiene conto sia delle fonti dirette e delle fonti indirette, sia dello stato conservativo dei corpi di fabbrica che visibilmente necessitano di importanti opere di completamento. Si precisa che successivamente al fine lavori delle opere edili e terminate le formalità burocratiche, gli appartamenti saranno venduti al prezzo massimo di cessione che dovrà essere aggiornato alla data del fine lavori.



Tanto si doveva in fede e coscienza.



Latina li 15/02/2025

Il Tecnico



Arch. Francesco ROMAGNOLI



Elenco allegati:

- Richiesta di Accesso agli atti;
- Fotografie d'insieme;
- Titoli edilizi e documentazione allegata;
- Visure catastali;
- Accertamento della proprietà urbana.

