TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Giudice Delegato Dott. [redacted]

Curatori: Avv. [redacted] e Dott. [redacted]

Fallimento n. 440/2018

[redacted] in Liquidazione

PERIZIA ESTIMATIVA

PERITO ESTIMATORE
DOTT. GIOVANNI VARZI – GEOMETRA
[redacted]

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE

Con provvedimento del 18 ottobre 2022, l'Ill.mo Sig. Giudice Delegato ha acconsentito alla nomina quale CTU nella procedura in epigrafe dello scrivente Geometra Giovanni Varzi con studio in [redacted]

Ricevuta la documentazione e le informazioni necessarie dalla Curatela, lo scrivente C.T.U. espone il proprio parere tecnico in ordine ai seguenti quesiti:

"a. dell'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. di fornire indicazioni in merito alla conveniente formazione dei lotti;

c. di fornire una sommaria descrizione dei beni;

d. di fornire l'indicazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente la domanda di ammissione;

e. di verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico degli acquirenti, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico;

f. di verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

g. di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (ove sussistenti i presupposti);

h. di indicare, nel caso di immobili ritenuti parzialmente e/o totalmente abusivi, la natura dell'abuso e gli oneri da sostenere per pervenire alla relativa sanatoria, ove sussistenti i relativi presupposti;

i. di verificare (ove sussistenti i presupposti) l'esistenza di un Attestato di Certificazione Energetica per l'immobile, ai sensi della vigente normativa;

j. di verificare che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

k. di individuare il valore delle dieci villette oggetto di cessione transattiva al fallimento, censite al catasto fabbricati al foglio 317, particella 295, e distinte con i subalterni 10, 11, 17, 49, 6, 52, 53, 55, 8, 48, unitamente alle relative pertinenze, per come individuate nell'atto di provenienza sulla base di un motivato iter tecnico e logico;

l. di redigere le certificazioni di conformità catastale;

m. di redigere le certificazioni di prestazioni energetica, ove occorrenti. (…)"

Dagli atti consegnati, la [redacted] risulta fallita il 29 maggio 2018.

ACCESSI ED INDAGINI PERITALI

Allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi, per prendere cognizione delle consistenze e caratteristiche dei beni in esame, nelle date del 8 novembre 2022 e 13 gennaio 2023. In successive date si è utilmente proceduto ad effettuare l'accesso agli atti dell'Agenzia del Territorio di Roma e l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiumicino per visionare i documenti che interessano gli immobili oggetto di perizia.

In date diverse sono state eseguite anche ricerche di mercato tramite l'acquisizione di informazioni presso enti e operatori del settore immobiliare, utili al caso in questione.

Dalla comparazione di tutte le informazioni e documenti resi disponibili e acquisiti, nonché dalle risultanze dei sopralluoghi, il sottoscritto ha formulato il parere al quesito posto come appresso.

RISPOSTE AI QUESITI:

Quesiti: "a. dell'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali; b. di fornire indicazioni in merito alla conveniente formazione dei lotti; c. di fornire una sommaria descrizione dei beni;

Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Fiumicino come segue: compendio composto da dieci ville site nel Comune di Fiumicino, località Maccarese, nella zona denominata "Leprignana" con acceso principale da Via del Fontanile di Mezzaluna e precisamente così identificate in catasto fabbricati del Comune di Fiumicino:

FIUMICINO VIA DEL FONTANILE DI MEZZALUNA N. 281									
Fg.	**Part.**	**Sub.**	**Int.**	**Piani**	**Cat.**	**Classe**	**Cons.**	**Sup. Catastale (mq)**	**Rendita**
317	295	6	Int. 2A	T-S1	A/7	4	6	140	Euro: 898,64
317	295	8	Int. 2C	T-S1	A/7	4	6	127	Euro: 898,64
317	295	10	Int. 3A	T-S1	A/7	4	6	138	Euro: 898,64
317	295	11	Int. 3B	T-S1	A/7	4	6	126	Euro: 898,64
317	295	17	Int. 4D	T-S1	A/7	4	6	138	Euro: 898,64
317	295	48	Int. 12A	S1-T-1	A/7	4	6,5	150	Euro: 973,52
317	295	49	Int. 12B	S1-T-1	A/7	4	6,5	150	Euro: 973,52
317	295	52	Int. 13A	S1-T-1	A/7	4	6,5	150	Euro: 973,52
317	295	53	Int. 13B	S1-T-1	A/7	4	6,5	152	Euro: 973,52
317	295	55	Int. 13D	S1-T-1	A/7	4	6,5	152	Euro: 973,52

Mappa ubicazioni



Nel Contratto di compravendita del 23.9.2022 autenticato dal notaio [redacted] di Milano (rep.10902/8.712), gli immobili trasferiti in favore della procedura fallimentare n. 440/2028 di "[redacted] in liquidazione" risultano descritti come segue:

"*(…) In Comune di Fiumicino (RM), località "Leprignana", nell'ambito del Comprensorio "La Leprignana" sito al Km. 22,500 della Strada Statale n. 1 - Aurelia, costituito da quattro distinti comparti edilizi a destinazione residenziale, contraddistinti con le lettere "A", "B", 'C" e "D", e precisamente, nell'ambito del complesso immobiliare denominato Comparto "C", edificato su area contraddistinta, al N.C.T., dai mappali 295, 317 e 336 del foglio 317, con accesso da via del Fontanile di Mezzaluna n. 281, e precisamente:*

d.1) villino per civile abitazione, distinto con lett. "A" del Lotto n. 2, sviluppantesi su due livelli (piano terreno e piano primo interrato, collegati tra loro da scala interna), composto da: ingresso, cucina, camera, bagno, portico e pergolato, al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, cantina, terrazzo e pergolato, al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 6 del m.le 295);

d.2) villino per civile abitazione, distinto con lett, "C" del Lotto n. 2, sviluppantesi su due livelli (piano terreno e piano primo interrato, collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno con angolo cottura, bagno, portico e pergolato, al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, cantina, terrazzo e pergolato, al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 8 del m.le 295);

d.3) villino per civile abitazione, distinto con lett. "A" del Lotto n. 3, sviluppantesi su due livelli (piano terreno e piano primo interrato, collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno con angolo cottura, bagno, portico e pergolato, al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, cantina, terrazzo e pergolato, al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub- 10 del m.le 295);

d.4) villino per civile abitazione, distinto con lett. "B" del Lotto n. 3, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, portico e pergolato, al piano terreno;

disimpegno, due camere, bagno, cantina, terrazzo e pergolato, al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 11 del m.le 295);

d.5) villino per civile abitazione, distinto con lett. "D" del Lotto n. 4, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e plano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, portico e pergolato, al piano terreno; disimpegno, due camere, bagno, cantina, terrazzo e pergolato, al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 17 del m.le 295);

d.6) villino per civile abitazione, distinto con lett. "A" del Lotto n. 12, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, due portici e pergolato, al piano terreno, due camere, bagno e terrazzo, al piano primo; cantina al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 48 del m.le 295) ed aree urbane, estese, rispettivamente, catastali mq 77 (sub. 508 del m.le 295) e ma 55 (sub. 524 del m.le 317), anch'esse pertinenziali;

d.7) villino per civile abitazione, distinto con lett. "B" del Lotto n. 12, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, due portici e pergolato, al piano terreno; due camere, bagno e terrazzo, al piano primo; cantina al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 49 del m.le 295) ed aree urbane, estese, rispettivamente, catastali mq 30 (sub. 509 del m.le 295) e mq 46 (sub. 523 del m.le 317), anch'esse pertinenziali;

d.8) villino per civile abitazione, distinto con lett. "`A" del Lotto n. 13, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, due portici e pergolato, al piano terreno; due camere, bagno e terrazzo, al piano primo; cantina al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub. 52 del m.le 295) ed area urbana di catastali mq 41 (sub, 520 del m.le 317), anch'essa pertinenziale;

d.9) villino per civile abitazione, distinto con lett. "B" del Lotto n. 13, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e plano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, due portici e pergolato, al piano terreno; due camere, bagno e terrazzo, al plano primo; cantina al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub, 53 del m.le 295) ed area urbana di catastali mq 49 (sub, 519 del m.le 317), anch'essa pertinenziale;

d.10) villino per civile abitazione, distinto lett. "D" del Lotto n. 13, sviluppantesi su due livelli fuori terra (piano terreno e piano primo), oltre ad un piano interrato (collegati tra loro da scala interna), composto da: soggiorno, cucina, bagno, due portici e pergolato, al piano terreno; due camere, bagno e terrazzo, al piano primo; cantina al piano primo interrato; con annessa area di giardino di pertinenza esclusiva (sub, 55 del m.le 295), ed area urbana di catastali ma 64 (sub. 517 del m.le 317), anch'essa pertinenziale." (...)"

I Beni in oggetto confinano con:

i) il vilino e l'area giardino (identificati con il sub. 6 del m.le 295) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1;

i) il villino e l'area giardino (identificati con il sub. 8 del m.le 295) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1;

i) il villino e l'area giardino (identificati con il sub. 10 del m.le 295) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1 sui rimanenti lati;

iv) il villino e l'area giardino (identificati con il sub. 11 del m.le 295) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1;

v) il villino e l'area giardino (identificati con il sub. 17 del m.le 295) in unico corpo: bene comune non censibile identificato al subalterno 1 per due lati, altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1;

vi) il villino, l'area giardino (identificati con il sub. 48 del m.le 295) e le due aree urbane (sub 508 del m.le 295 e sub. 524 del m.le 317) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, proprietà di terzi;

vil) il villino, l'area giardino (identificati con il sub. 49 del m.le 295) e le due aree urbane (sub. 509 del m.le 295 e sub, 523 del m.le 317) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, proprietà di terzi;

vii) il villino, l'area giardino (identificati con il sub. 52 del m.le 295) e l'area urbana (sub. 520 del m.le 317) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, proprietà di terzi;

ix) il villino, l'area giardino (identificati con il sub, 53 del m.le 295) e larea urbana (sub. 519 del m.le 317) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, proprietà di terzi;

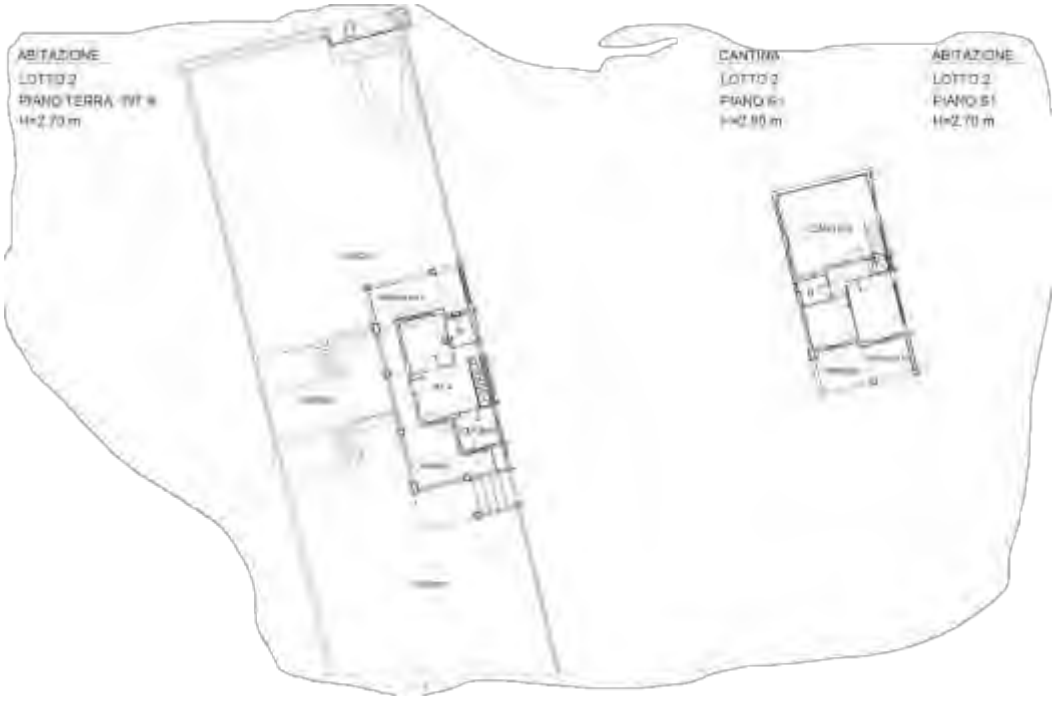
x) il villino, l'area giardino (identificati con il sub. 55 del m.le 295) e l'area urbana (sub. 517 del m.le 317) in unico corpo: altre unità immobiliari, bene comune non censibile identificato al subalterno 1, altre unità immobiliari, proprietà di terzi.

Dai sopralluoghi eseguiti si ritiene che le n. 10 ville rappresentino singoli lotti autonomi.

Le ville sono risultate ultimate ad eccezione dei piani seminterrati – nei villini dove questi presenti - che sono risultati tutti allo stato grezzo. Non si è ricevuta documentazione relativi agli impianti tecnologici con particolare riferimento alle certificazioni di collaudo e della loro regolare esecuzione. Si consiglia, quindi, in assenza di detta documentazione. di far eseguire cautelativamente una verifica da parte di un tecnico impiantista specializzato prima delle vendite.

Segue descrizione planimetrica e fotografica delle n. 10 ville di cui, per comodità di lettura, segue planimetria catastale e relativo rilievo fotografico:

Villino Sub. 6 – Int. 2A



Utile





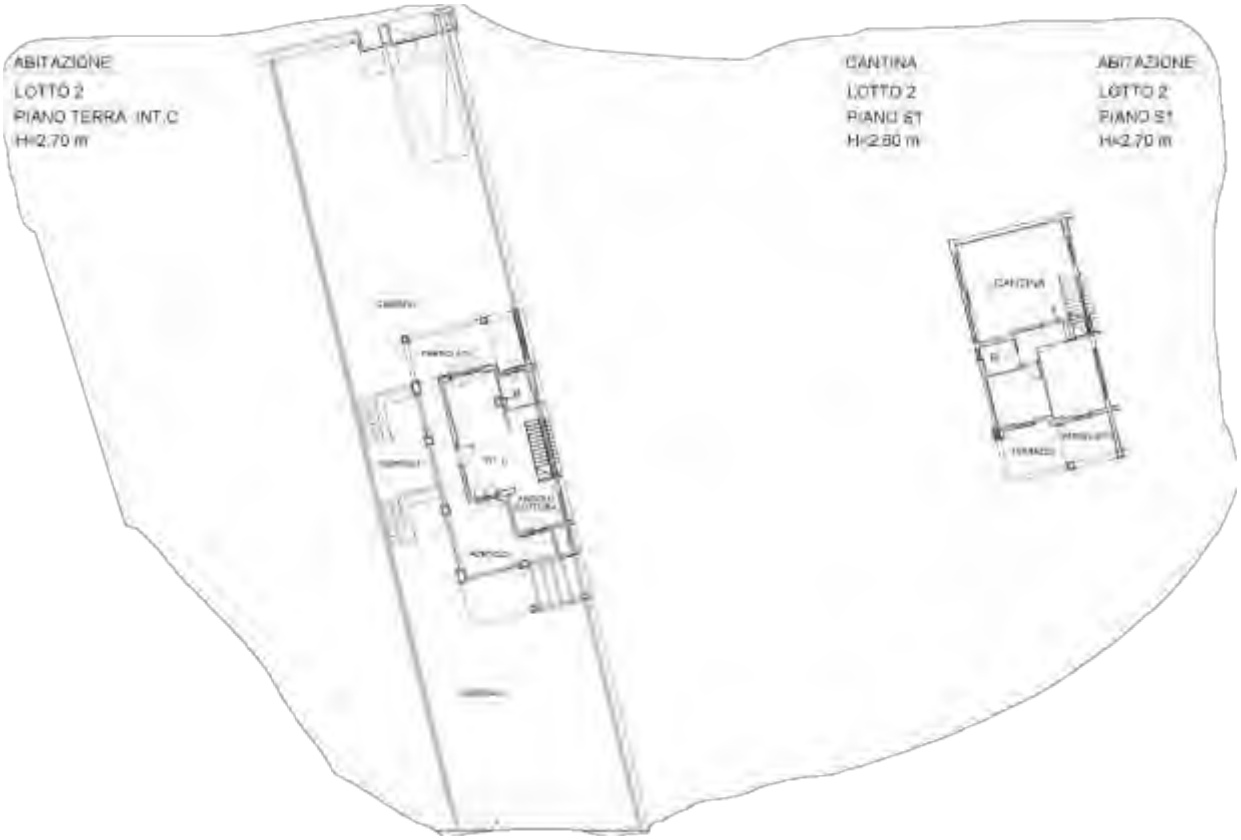








Villino Sub. 8 – Int. 2C



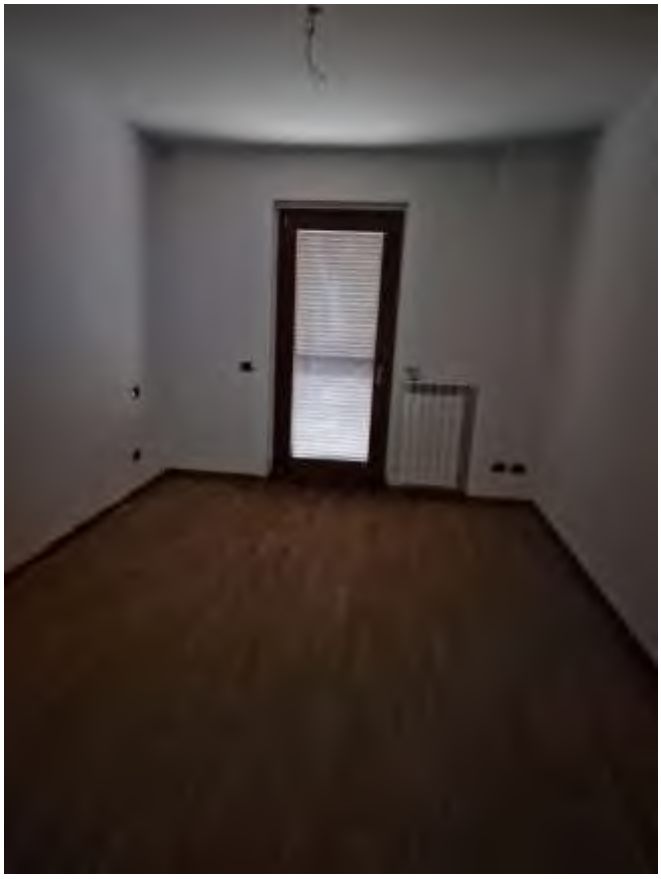






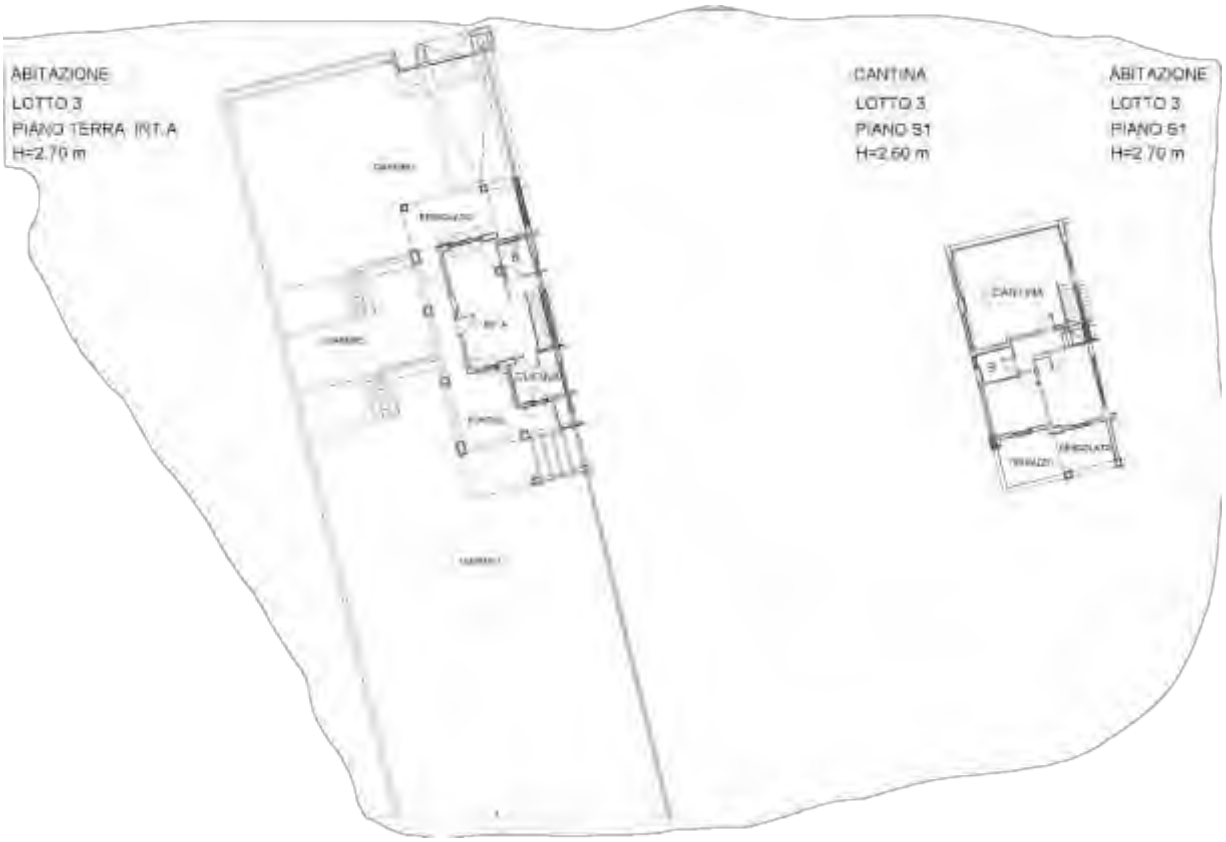








Villino Sub. 10 – Int. 3A



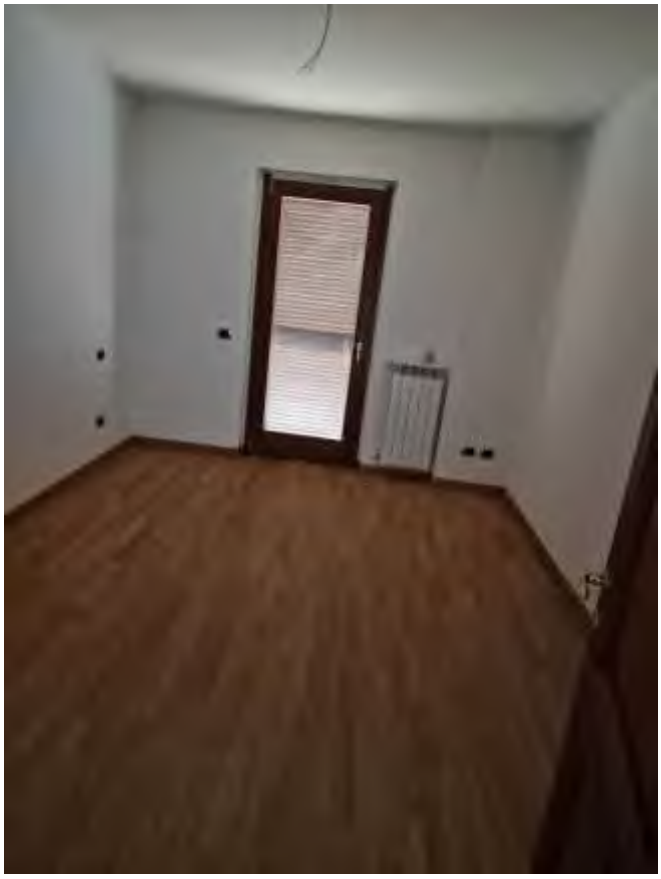






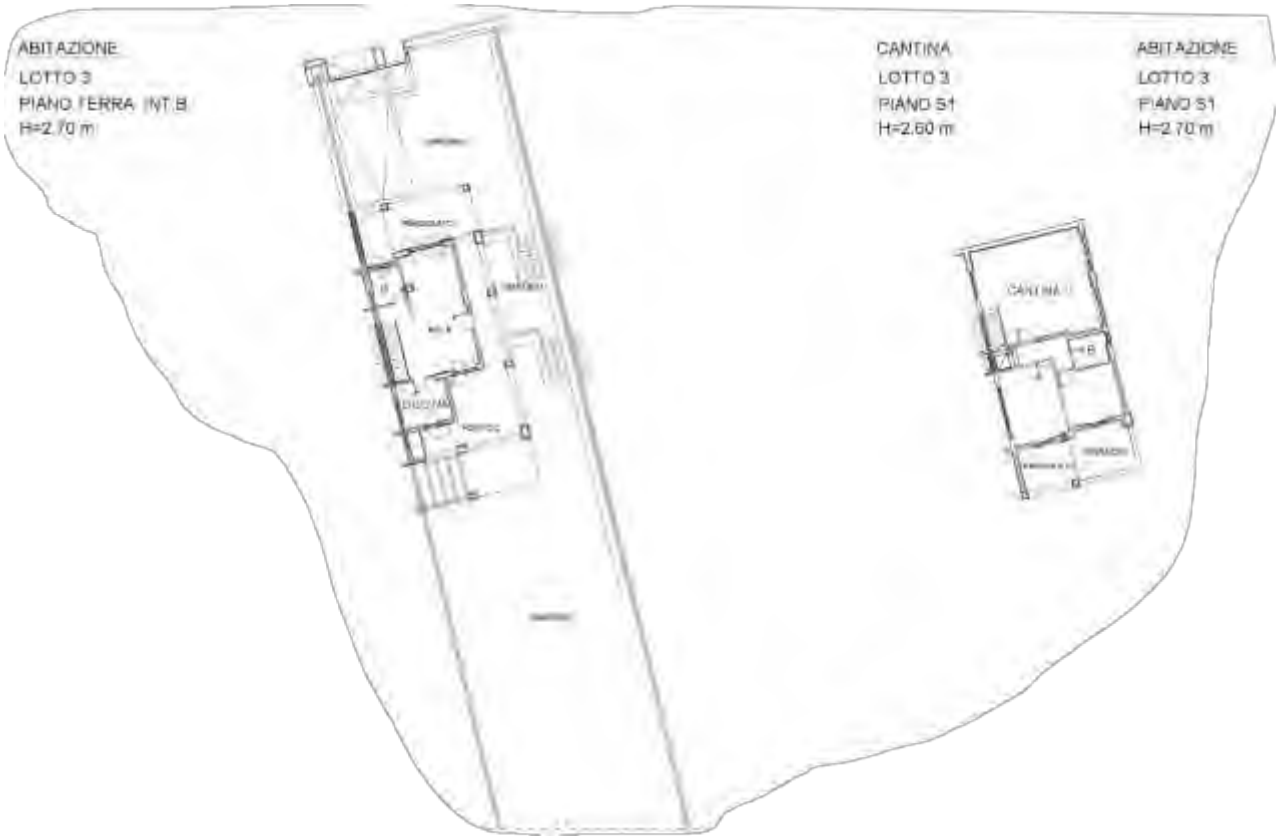








Villino Sub. 11 – Int. 3B



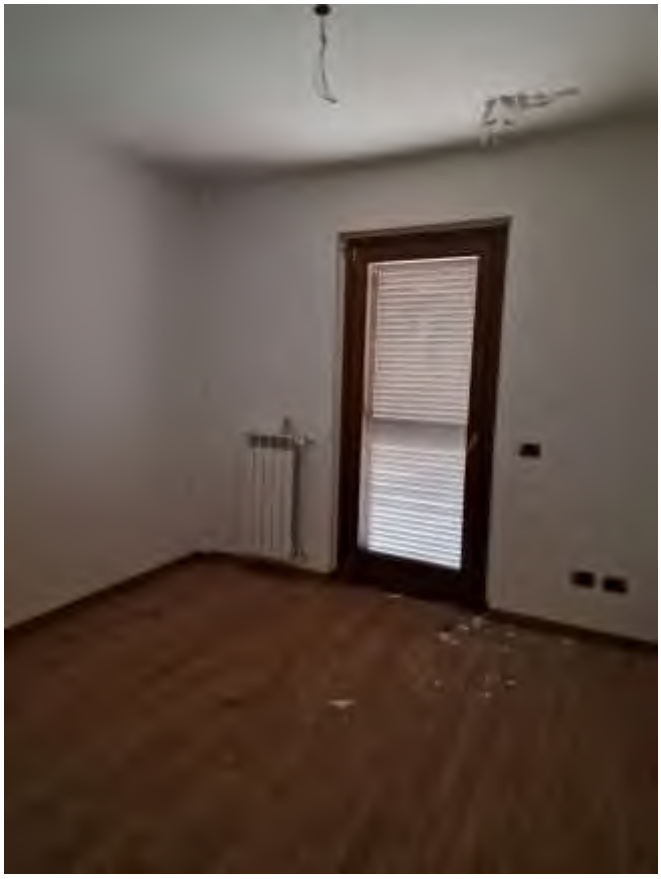






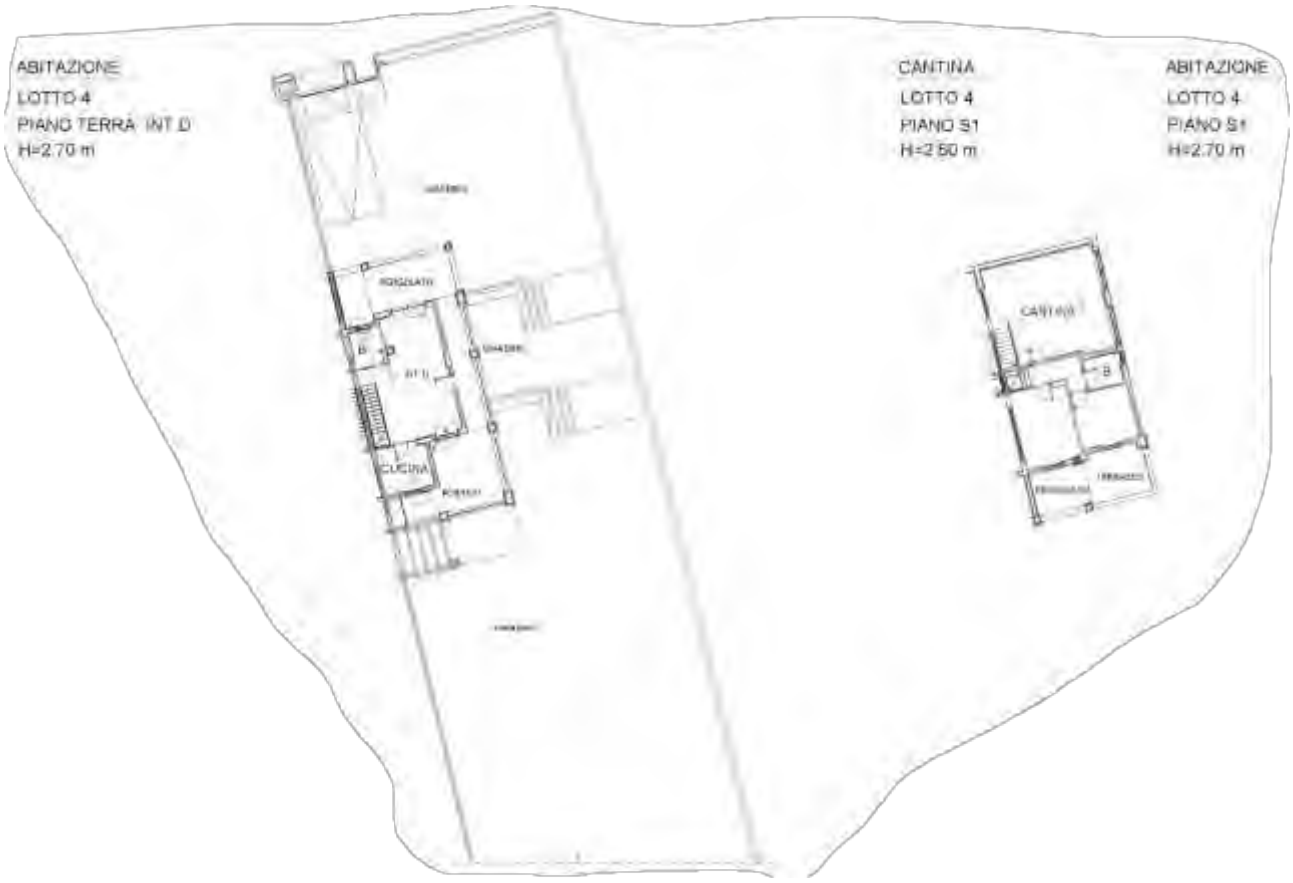








Villino Sub. 17 – Int. 4D









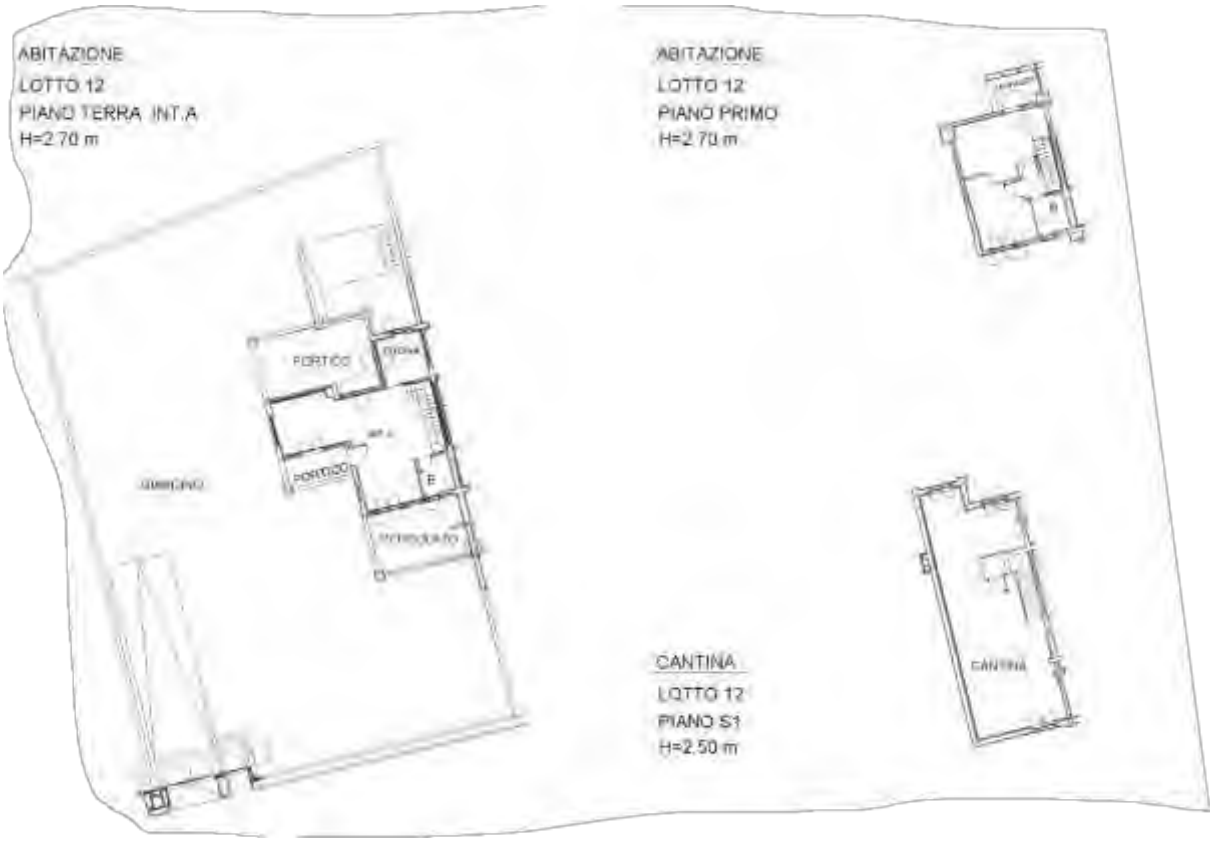








Villino Sub. 48 – Int. 12A





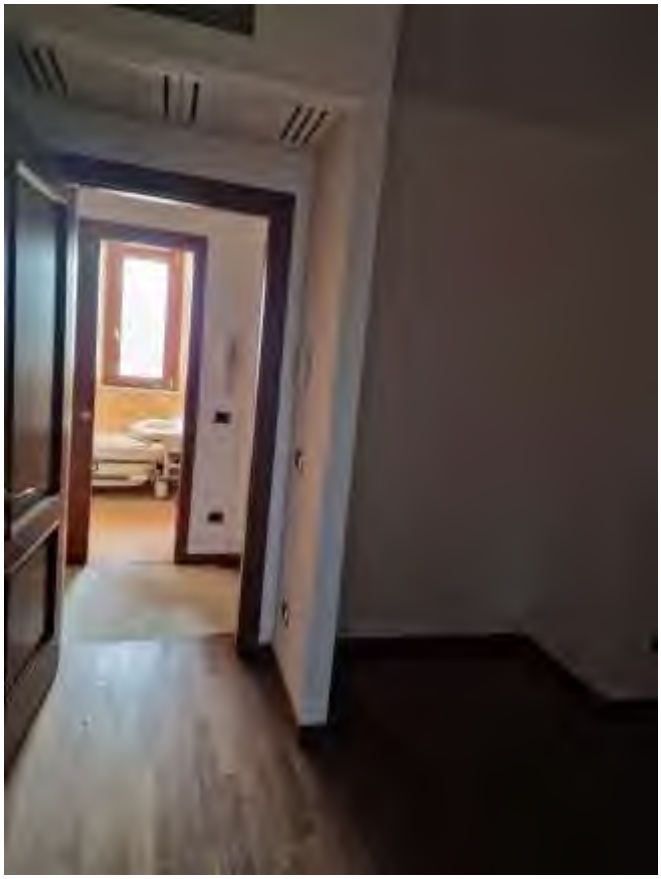




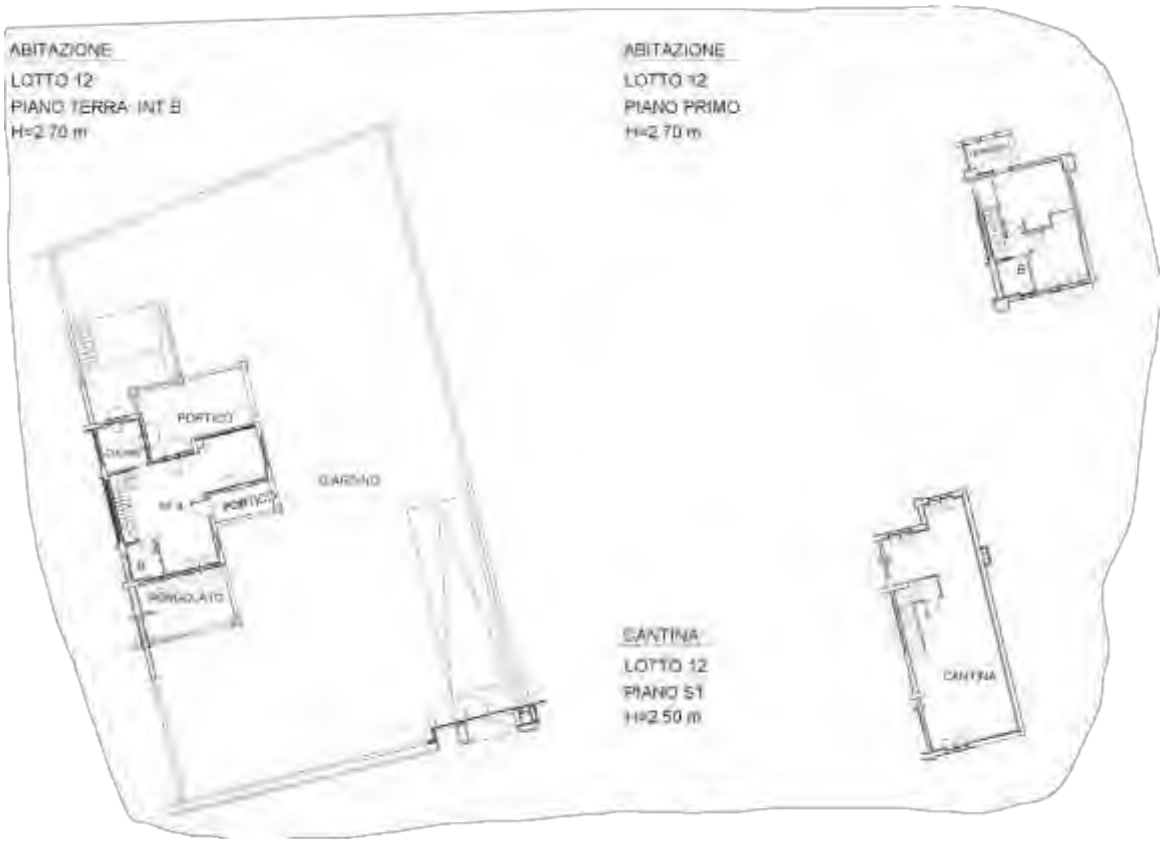








Villino Sub. 49 – Int. 12B



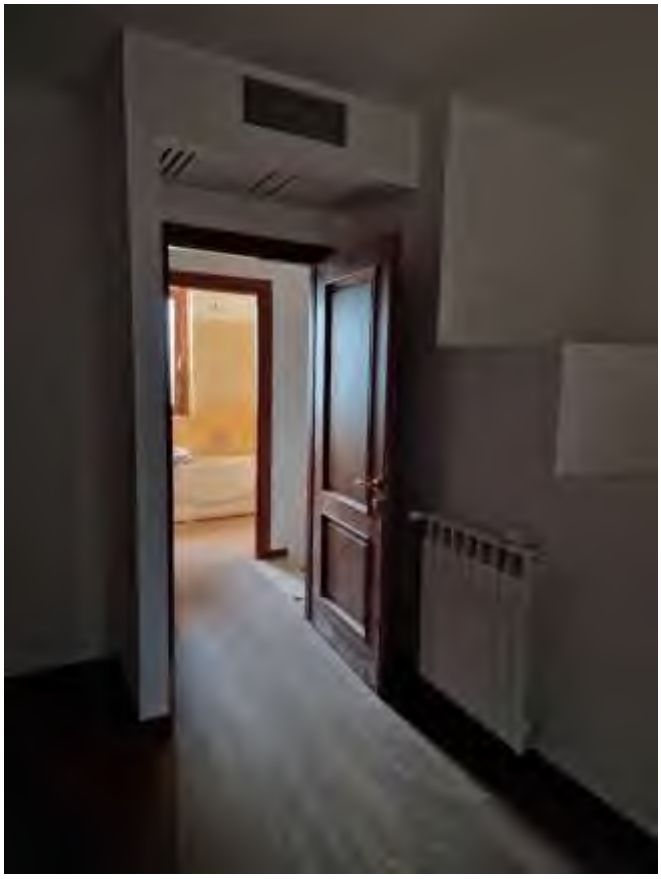












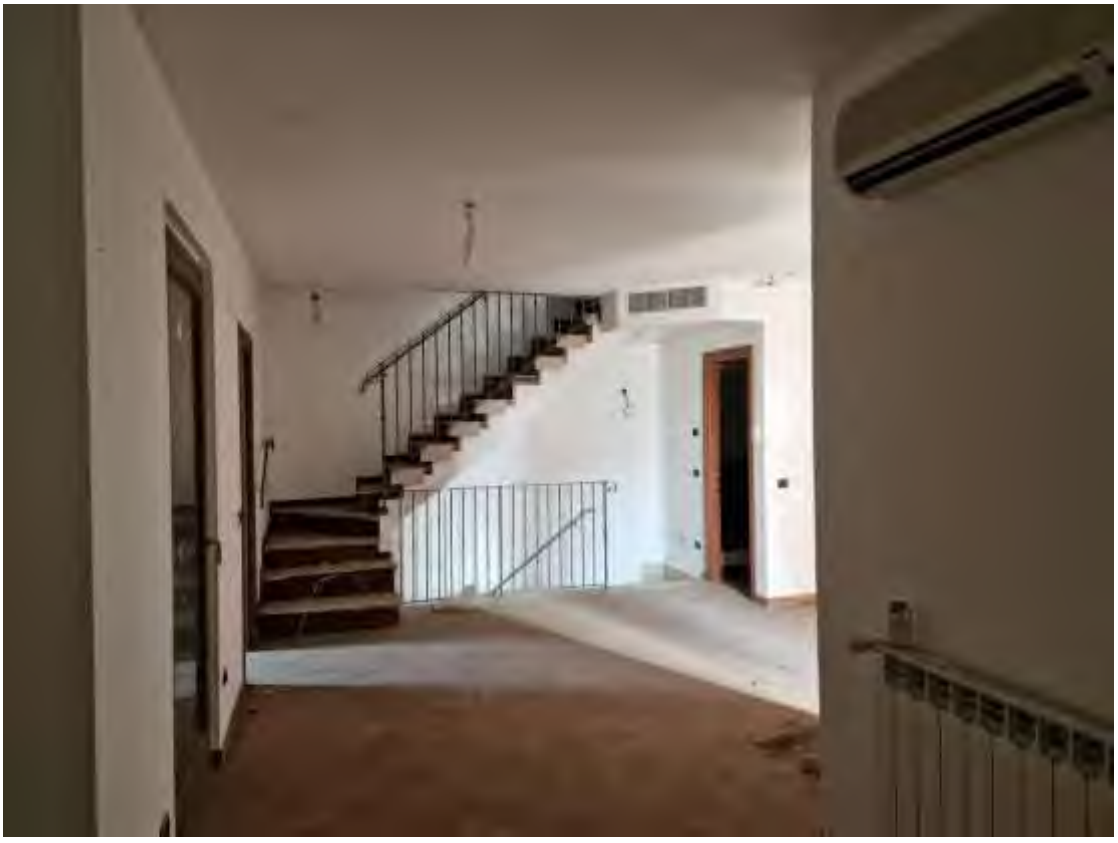


Villino Sub. 52 – Int. 13A

















Villino Sub. 53 – Int. 13B









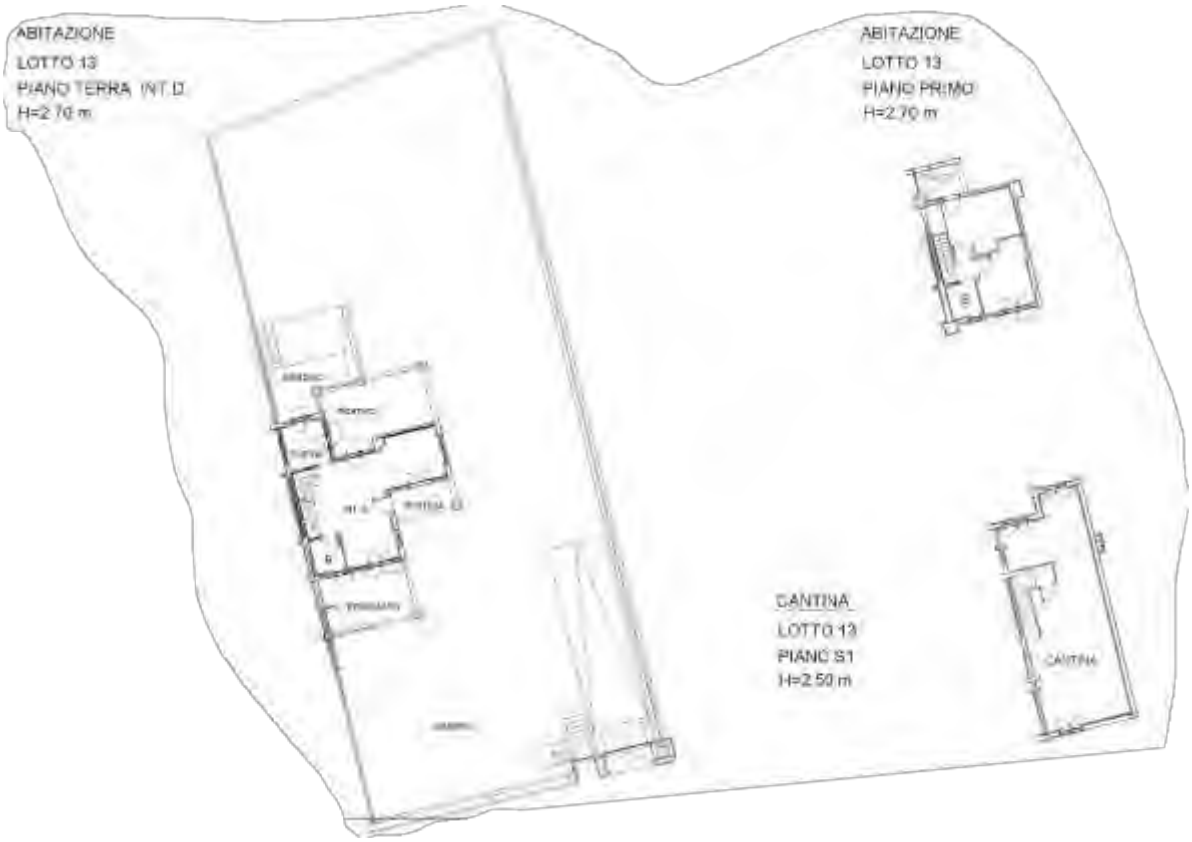








Villino Sub. 55 – Int. 13D



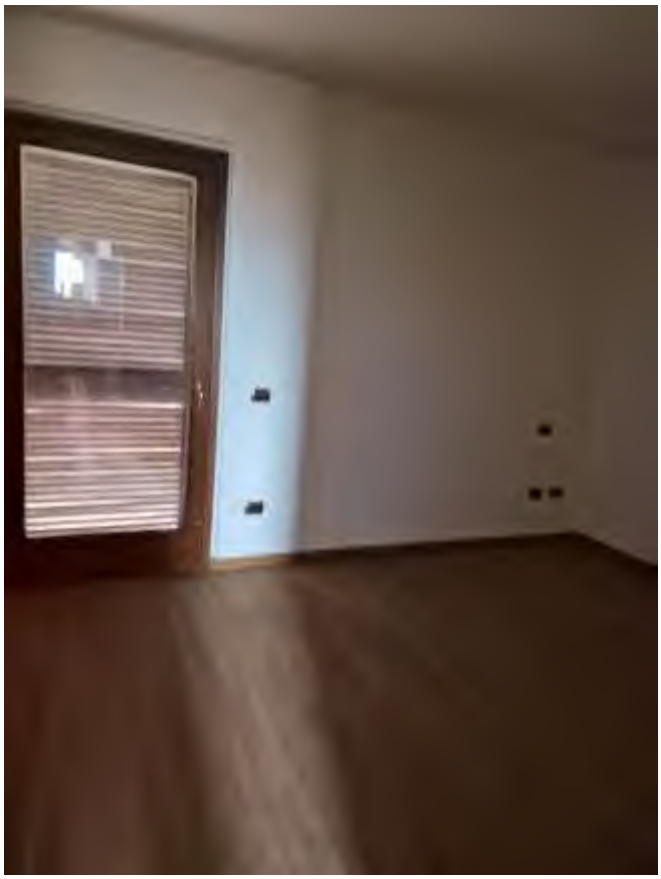














d. di fornire l'indicazione dello stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente la domanda di ammissione;

Nel corso dei due sopralluoghi peritali le 10 ville sono risultate tutte libere da persone e cose; le chiavi di accesso sono in possesso della procedura che le ha consegnate allo scrivente CTU per l'espletamento dei rilievi tecnici.

In ogni caso, lo scrivente CTU ha eseguito a mezzo pec un accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate che però non ha sortito alcuna risposta.

e. di verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico degli acquirenti, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria dei beni o i vincoli connessi con il loro carattere storico - artistico;

La disciplina del condominio è recata, secondo quanto risulta dai documenti consegnati dalla Curatela, dal Regolamento di Comunione del Comprensorio "La Leprignana" depositato con atto ai rogiti del notaio [redacted] di Roma in data 23 febbraio 2009, rep. n. 109.789/39.478, registrato a Roma 5 in data 2 marzo 2009 al numero 3822 serie 1T, trascritto a Roma 2 in data 3 marzo 2009 al numero 6359 del Registro Particolare, nonché il successivo verbale di deposito della tabella millesimale relativa al Comparto "C" e della tabella relativa ai millesimi di comprensorio afferenti ai comparti C" e "D" risultano depositate con atto ai rogiti del notaio [redacted] di Roma in data 7 ottobre 2011, rep. n. 113.486/42.059, registrato a Roma 2 in data 13 ottobre 2011 al numero 20353 serie 1T, trascritto a Roma 1 in data 14 ottobre 2011 al numero 33477 del Registro Particolare.

Relativamente alla sussistenza di eventuali vincoli urbanistici, seguono le tavole del P.T.P.R. Lazio da cui, allo stato, non si rilevano limitazioni alla attività edificatoria come peraltro dichiarato dai tecnici progettisti nell'espletamento delle pratiche concessorie originarie. Ovviamente, stante la mutevole normativa di settore, è consigliabile eseguire una ulteriore

verifica a ridosso degli atti di aggiudicazione dei beni immobili in questione.

P.T.P.R. Lazio – Tav. A



P.T.P.R. Lazio – Tav. B



P.T.P.R. Lazio – Tav. C



P.T.P.R. Lazio – Tav. D



f. di verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Lo scrivente CTU ha chiesto a mezzo pec le informazioni relative al presente quesito all'amministratore del condominio che ha fornito la risposta in allegato doc. 4. Anche in questo caso si ritiene opportuno consigliare di aggiornare tale posizione in prossimità delle vendite giudiziarie.

g. di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (ove sussistenti i presupposti);

Dall'esame della documentazione resa disponibile dalla Curatela ed a seguito di accesso agli atti del Comune di Fiumicino, il compendio immobiliare in questione risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 144 del 23/6/2008 (fase 1: per i lotti da 1 a 9 per complessivi n. 18 villini);
- Permesso di Costruire n. 175 del 28/9/2009 (per voltura del PdC n. 144);
- Permesso di Costruire n. 181 del 7/10/2009 (fase 2: per i lotti da 10 a 14 per complessivi n. 12 villini);
- Permesso di Costruire n. 43 del 21/3/2011 (variante al PdC 181/09 per trasformazione dei locali accessori in residenziale);
- Permesso di Costruire n. 44 del 21/3/2011 (variante al PdC 144/08 per trasformazione dei locali accessori in residenziale);
- Certificato di agibilità n. 33/AG/12 del 15/3/2012 relativo al PdC 144/08, PdC175/09 (voltura) e PdC 44/11 (lotti da 1 a 9);
- Certificato di agibilità n. 34/AG/12 del 15/3/2012 relativo al PdC 181/09e PdC 43/11 (lotti da 10 a 14).

Le comunicazioni di fine lavori risultano protocollate:

- Per il PdC 144/08, PdC 175/09 (voltura) e PdC 44/11 in data 19/4/2011 prot. 33429;
- Per il PdC n. 181/09 e PdC 43/11 in data 23/6/2011 prot. 50405.

In allegato doc. 2 la relativa documentazione messa a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino.

h. di indicare, nel caso di immobili ritenuti parzialmente e/o totalmente abusivi, la natura dell'abuso e gli oneri da sostenere per pervenire alla relativa sanatoria, ove sussistenti i relativi presupposti;

A seguito dei sopralluoghi peritali, con riferimento ai documenti urbanistici consegnati dal Comune di Fiumicino, non sono stati rilevati abusi eseguiti sulle n. 10 ville in questione. All'atto dei sopralluoghi, le planimetrie catastali ultime in banca dati sono risultate congruenti con lo stato dei luoghi fatta eccezione per lievi difformità che però non incidono sulla quantificazione della rendita catastale.

i. di verificare (ove sussistenti i presupposti) l'esistenza di un Attestato di Certificazione Energetica per l'immobile, ai sensi della vigente normativa;

I n. 10 Attestati di Certificazione Energetica (A.P.E.) risultano già predisposti da altro tecnico e allegati nel Contratto di Compravendita ai rogiti del Notaio [redacted] di Milano del 23.9.2022 (rep. 10.902/8.712) intercorso tra la "[redacted] e la Curatela del Fallimento n. 440/2028 relativo alla "[redacted] in Liquidazione". In detti A.P.E. è indicata una validità fino al 26.7.2023.

j. di verificare che i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;

Dalla documentazione messa a disposizione dell'ufficio tecnico del Comune di Fiumicino e dalla lettura del recente atto di compravendita (del 23.9.2022) non si sono rilevati i gravami e pesi sopra indicati.

k. di individuare il valore delle dieci villette oggetto di cessione transattiva al fallimento, censite al catasto fabbricati al foglio 317, particella 295, e distinte con i subalterni 10, 11, 17, 49, 6, 52, 53, 55, 8, 48, unitamente alle relative pertinenze, per come individuate nell'atto di provenienza sulla base di un motivato iter tecnico e logico;

Circa i criteri di valutazione, il metodo di stima seguito è costituito dal procedimento sintetico-comparativo, articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi, con caratteristiche simili od assimilabili a quelle in esame. Sono state consultate pertanto banche dati, listini e pubblicazioni specialistiche in particolare il listino secondo semestre 2022 dell'O.M.I – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ultimo edito.

Si è quindi tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche della zona relativamente all'assetto urbanistico (servizi e collegamenti), al contesto ambientale ed economico - sociale, alle condizioni di mercato. Hanno inoltre influito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche come la tipologia, la struttura e lo stato di manutenzione e conservazione, il livello estetico e qualità architettonica, l'esposizione, la luminosità, la razionalità distributiva degli spazi interni, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture. Inoltre sono stati applicati dei coefficienti di differenziazione dove 1 (uno) rappresenta un valore di equilibrio e quindi non considerato.

I risultati così ottenuti sono stati poi verificati sulla base della conoscenza ed esperienza professionale dello scrivente tecnico attribuendo, sulla base delle caratteristiche e condizioni rilevate, il seguente valore ricompreso tra il minimo e massimo del range riportato nel listino O.M.I. ultimo edito: valore medio 2.200,00 euro/mq

Si precisa, inoltre, che tutti gli immobili verranno considerati ai fini estimativi liberi da contratti di locazione.

Con particolare riferimento ai noti criteri di calcolo, la superficie commerciale dei manufatti (SR) è stata determinata dalla somma della superficie calpestabile interna, dell'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e considerando la metà della superficie dei muri a confine con altri immobili adiacenti.

Sono stati quindi attribuiti i seguenti coefficienti correttivi: 1,00 per la superficie residenziale; 0,50 per gli ambienti situati ai piani seminterrati tutti (dove presenti) direttamente collegati con destinazione catastale "cantina"; per i giardini, molto ampi e di particolari caratteristiche rispetto a quelli cd "tradizionali", è stato applicato il coefficiente di ragguaglio 0,10

per la superficie corrispondente a quella coperta della villa e 0,01 per la parte eccedente, per i portici e simili, invece, è stato applicato il coefficiente di ragguaglio di 0,30 fino a 25,00 mq e 0,10 per le superfici superiore i 25,00mq.

Per comodità operativa il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito tramite un rilievo dimensionale fatto sui luoghi, ove possibile, e la successiva verifica di alcuni elaborati grafici acquisiti e/o presenti in atti della procedura e messi a disposizione dello scrivente.

Tabella superfici e stima all'attualità:

VALUTAZIONE IMMOBILI FIUMICINO VIA DEL FONTANILE DI MEZZALUNA N. 281										
IDENTIFICATIVI CATASTALI				Sup. Commerciale (mq)	Valore medio O.M.I. (€/mq)	Coefficienti di differenziazione				Valore
Fg.	Part.	Sub.	Int.			Coeff. 1	Coeff. 2	Coeff. 3	Coeff. medio	
317	295	6	Int. 2A	140	2.200,00 €	0,85	0,92	0,97	0,759	233.630,32 €
317	295	8	Int. 2C	138	2.200,00 €	0,85	0,92	0,97	0,759	230.292,74 €
317	295	10	Int. 3A	140	2.200,00 €	0,85	0,92	0,97	0,759	233.630,32 €
317	295	11	Int. 3B	137	2.200,00 €	0,85	0,92	0,97	0,759	228.623,96 €
317	295	17	Int. 4D	140	2.200,00 €	0,85	0,92	0,97	0,759	233.630,32 €
317	295	48	Int. 12A	163	2.200,00 €	0,85	0,92	1,01	0,790	283.229,45 €
317	295	49	Int. 12B	163	2.200,00 €	0,85	0,92	1,01	0,790	283.229,45 €
317	295	52	Int. 13A	163	2.200,00 €	0,85	0,92	1,01	0,790	283.229,45 €
317	295	53	Int. 13B	164	2.200,00 €	0,85	0,92	1,01	0,790	284.967,06 €
317	295	55	Int. 13D	164	2.200,00 €	0,85	0,92	1,01	0,790	284.967,06 €

N.B. coefficienti di differenziazione: coeff. 1 per sistemazioni interne e verifiche impiantistiche; coeff. 2 per sistemazioni esterne (giaerdino); coeff. 3 per differenziazioni di livelli tra ville (2 o 3).

Riepilogo valori di stima

IDENTIFICATIVI CATASTALI				Valore stima
Fg.	Part.	Sub.	Int.	
317	295	6	Int. 2A	233.630,32 €
317	295	8	Int. 2C	230.292,74 €
317	295	10	Int. 3A	233.630,32 €
317	295	11	Int. 3B	228.623,96 €
317	295	17	Int. 4D	233.630,32 €
317	295	48	Int. 12A	283.229,45 €
317	295	49	Int. 12B	283.229,45 €
317	295	52	Int. 13A	283.229,45 €
317	295	53	Int. 13B	284.967,06 €
317	295	55	Int. 13D	284.967,06 €

l. di redigere le certificazioni di conformità catastale;

Come richiest, sono state predisposte le certificazioni di conformità catastale per i n. 10 villini che vengono allegate doc. 3 alla presente relazione di stima. Ovviamente anche questi certificati andranno verificati e aggiornati in prossimità delle vendite giudiziarie. Per tale motivo lo scrivente CTU resta a disposizione della procedura.

m. di redigere le certificazioni di prestazioni energetica, ove occorrenti. (…)"

Per quanto detto nella risposta al soprastante quesito "i", allo stato non si rileva la necessità di redigere nuovi A.P.E..

ALLEGATI

all. doc.1: Documentazione catastale aggiornata alla data del presente incarico peritale;
all. **doc. 2**: Documentazione urbanistica messa a disposizione del Comune di Fiumicino nel corso dell'accesso agli atti.
all. doc. 3: certificazioni di conformità catastale;
all. doc. 4: risposta dell'amministratore del condominio.
Il rilievo fotografico è stato inserito per comodità di lettura all'interno del corpo del testo.

Il sottoscritto perito incaricato, ritenendo di aver concluso con la presente perizia tecnica il proprio operato, resta a disposizione per eventuali chiarimenti necessari.

Roma lì 11 aprile 2023

Il Perito Estimatore
GEOMETRA GIOVANNI VARZI