

INCARICO

In data 20.02.2020, il Commissario Liquidatore dott. Luca Belleggi ha incaricato [REDACTED] di redigere perizia di stima per i beni di proprietà della Cooperativa "Casale Lumbroso 93" in liquidazione coatta, con codice fiscale 04464111006, e sede legale in Roma al civico 19 di piazza Clemente Origo.

La presente relazione di stima analizza in modo più dettagliato il seguente lotto:

Lotto di vendita n. 3

Il lotto è formato dai seguenti immobili

- **Villa** ubicata a Roma in via Francesco Giacomo Tricomi 32, Lotto urbanistico 25 Edificio B, (Part. 2643-Sub 1-2) piano terra e primo mansardato, identificata negli atti della cooperativa come **unità 13**.
- **con Autorimessa** nel sottostante piano seminterrato (Part. 2643-Sub 3).



Descrizione

- **La Villa** è localizzata all'interno del Consorzio "I Giardini del Pescaccio" ed è una porzione di un villino trifamiliare posto su tre livelli (piano terra, piano primo sottotetto e piano seminterrato). L'autorimessa di pertinenza (descritta nel seguito) è collegata all'abitazione tramite una scala interna, mentre l'accesso dall'esterno è assicurato da una rampa all'aperto.



Il comfort interno è migliorato da una ampia intercapedine a livello di piano interrato che blocca l'umidità. L'accesso al piano mansardato avviene tramite una scala interna già rivestita in pietra.

I locali risultano in fase di completamento a livello di impianti, rifiniture interne e sistemazioni esterne.

La zona in cui insiste l'immobile si trova nel lato Ovest della Capitale, in prossimità del Grande Raccordo Anulare (Uscita 33). Tale zona è denominata "Massimilla", oppure "Casal Lumbroso", in base ai nomi dalle strade principali del quartiere, che collegano la via Aurelia con il Grande Raccordo Anulare. Il tessuto urbanistico è caratterizzato da piccole palazzine e villette bifamiliari e quadrifamiliari. L'area non è servita da attività commerciali che possono essere raggiunte anche tramite linee del trasporto pubblico su gomma. L'area del Consorzio "I Giardini di Pescaccio" confina con il noto parco acquatico *Hydromania*. L'accessibilità al complesso verrà migliorata con l'apertura al traffico di una nuova strada che permetterà un collegamento più diretto con lo svincolo 33 del GRA.

L'Autorimessa ha forma regolare con intercapedine ed è posta al piano seminterrato, con accesso carrabile tramite rampa esterna ed è dotata di due serrande basculanti. L'autorimessa è direttamente collegata alla villa tramite una scala interna. I locali risultano in fase di completamento a livello di impianti, rifiniture interne e sistemazioni esterne.

Titolarietà

I beni sopra descritti inseriti nel Lotto di Vendita n. 3 risultano di proprietà (1/1) della Cooperativa Casale Lumbroso 93 in liquidazione coatta, con codice fiscale 04464111006, e sede legale in Roma al civico 19 di piazza Clemente Origo.

Confini

Catastalmente, la **porzione di villa** è identificata nel Catasto Fabbricati nel Foglio 413, Particella 2643, Sub 1 graffato con Sub. 3 e confina con:

- Distacco su particella 2617, distacco su particella 2642, distacco su particella 1428 (strada consortile di lottizzazione), salvo altri.

L'autorimessa catastalmente è identificata nel Catasto Fabbricati nel Foglio 413, Particella 2643, Sub 2 e confina come sopra riportato.

Consistenza

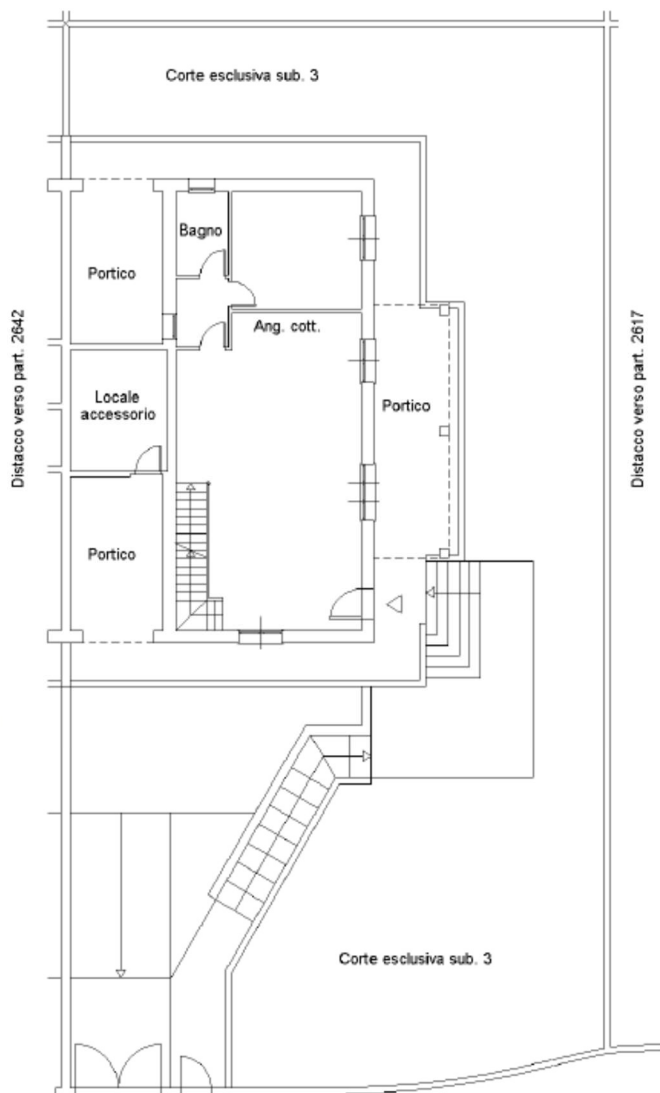
Porzione di Villa

A livello di superficie, la villa è così composta:

	Lotto 3 -				
	Superficie mq	Coefficiente	Superficie mq	Coefficiente	Superficie mq
	Reale netta		Commerciale	di incidenza	Convenzionale
Villa	76,36	1,00	76,36	1,00	76,4
Portico	58,59	1,00	58,59	0,33	19,3
Locale mansardato	56,29	1,00	56,29	0,50	28,1
Giardino & rampa	399,24	1,00	399,24	0,10	39,9
Terrazzo	59,88	1,00	59,88	0,30	18,0
Accessorio	13,23	1,00	13,23	0,30	4,0
MQ totali	204,46		663,58		185,69

L'intercapedine non viene considerata nella superficie utile, in conformità ai criteri dettati dall'OMI. I beni non sono comodamente ulteriormente divisibili.

Piano terra con
corte annessa h=290



Distacco verso strada di lottizzazione

Come dalla pianta catastale sopra riportata, il bene è una porzione di un villino trifamiliare con accesso pedonale e carrabile tramite ampia rampa nel giardino.

Il villino risulta ancora in fase di completamento a livello di impianti, finiture interne e sistemazioni esterne (recinzione, cancelli, ecc.).

Al piano terra, un portico pavimentato in klinker grigio chiaro conduce all'ingresso dell'unità con accesso diretto all'ampio soggiorno con angola cottura a vista. Un disimpegno permette l'accesso ad una stanza da letto e al bagno (1,7x2,7mt). I due tratti terminali del porticato risultano chiusi su tre lati, per la presenza di un locale accessorio chiuso sui 4 lati ricavato nel porticato dal quale si accede. Tutti gli ambienti risultano pavimentati con maioliche. Il bagno è rivestito con maioliche sino ad una altezza di 2 metri, ed è provvisto solo di vasca mentre ancora mancano gli altri sanitari e la rubinetteria.

Il piano mansardato è accessibile tramite una scala rivestita in pietra. Esso presenta altezze interne variabili tra 1,5 mt e 2,6 mt ed ospita un locale tecnico, una soffitta e un lastrico solare, il tutto privi di rifiniture interne, come meglio descritto nel seguito, eccetto il lastrico solare pavimentato.

Piano primo
sottotetto h med.=200



La classe energetica del villino è stata progettata in conformità all'articolo 28 della legge 10/1991 per il contenimento del consumo energetico degli edifici, come da progetto depositato presso il Comune di Roma. Prima della vendita dell'immobile andrà prodotto regolare l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che sarà redatto in base alle opere e agli impianti a completamento (caldaia, condizionatori, impianti fotovoltaici e solare termico, ecc.).

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata

Autorimessa

A livello di superficie, l'autorimessa al piano interrato è così strutturata, come emerge dalla pianta catastale sotto riportata:

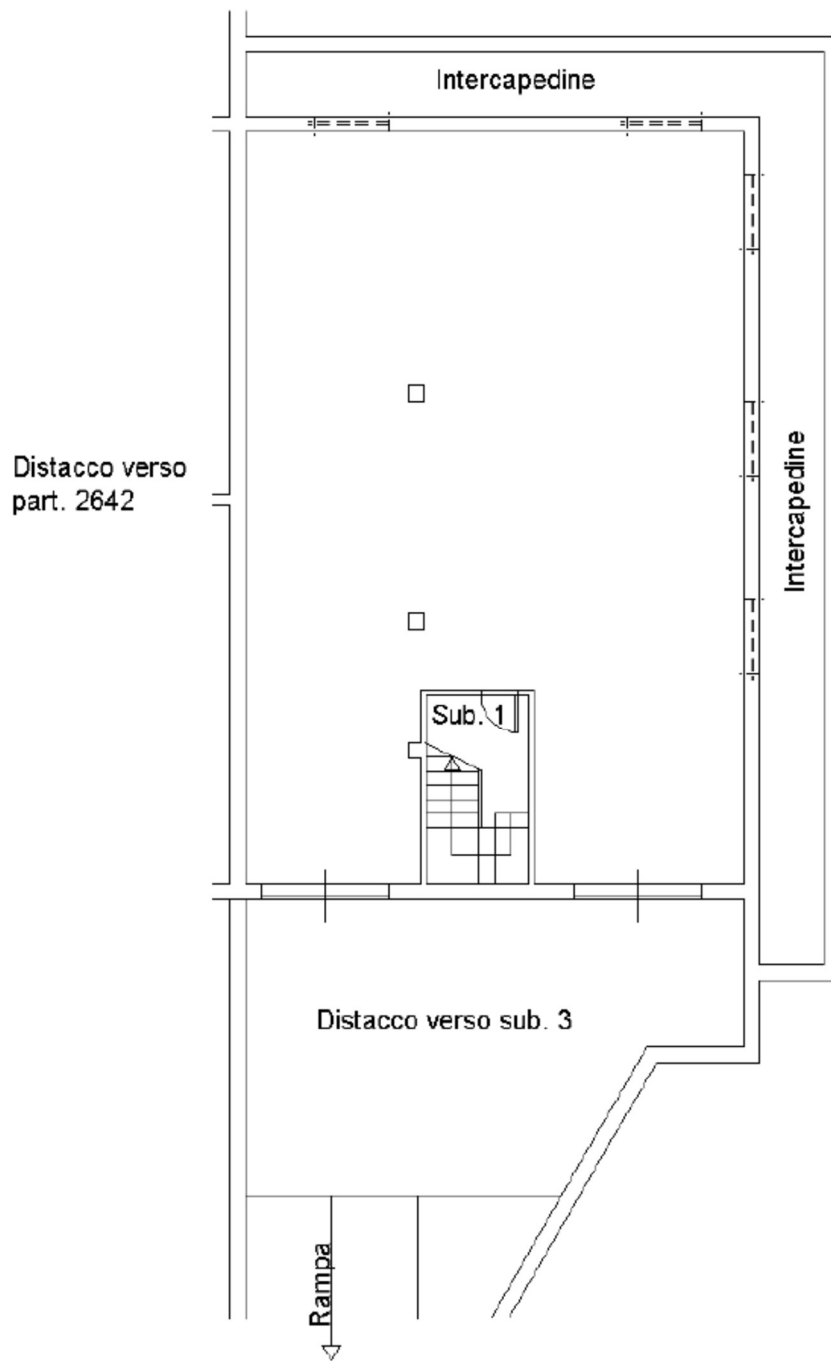
Garage				Sup. netta		Sup. lorda		Sup. Conv.
Superficie		9,4	14,23	133,762	1,09	145,80	1,00	145,80
Detrarre		-0,3	0,5	-0,15	1	- 0,15	1,00	- 0,15
				0	1	-	1,00	-
				133,61		145,65		145,65

Tale bene non è comodamente ulteriormente divisibile.

L'autorimessa di pertinenza al villino presenta accesso diretto dalla strada consortile che è priva di marciapiedi tramite una rampa carrabile. E' dotata di due serrande basculanti. Essa presenta una forma rettangolare regolare con 5 finestre. L'autorimessa è collegata all'unità di pertinenza al piano terra tramite una scala interna.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato una corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale e gli elaborati grafici del progetto approvato, eccetto l'indicazione di due pilastri.

L'area esterna è ancora carente a livello di sistemazioni esterne, recinzione e cancelli.



Corrispondenza catastale: Fabbricati

Porzione di Villa

Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale mq	Rendita €	Piano	Graffato

	431	2343	1	6	A7	5	5,5 vani		965,77	Terra & 1°	Sub. 3
--	------------	-------------	----------	----------	-----------	----------	-----------------	--	---------------	-----------------------	---------------

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del villino.

- **Autorimessa**

Catasto Fabbricati											
Dati Identificativi				Dati di Classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie Catastale mq	Rendita €	Piano	Graffato
	431	2643	2	6	C/6	9	126,00		318,86	S1	

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato la corrispondenza fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'autorimessa, con l'indicazione dei due pilastri centrali.

Stato Conservativo

- **Porzione di Villa**

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che l'immobile deve essere completato a livello di finiture interne e sistemazione esterne. Si presenta in uno stato conservativo mediocre dovuto alla totale assenza di manutenzione ordinaria.

- **Autorimessa**

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato che l'immobile deve essere ancora completato a livello di finiture interne e sistemazione esterne. Si presenta in uno stato conservativo mediocre, dovuto alla totale assenza di manutenzione ordinaria. Il massetto a livello di autorimessa deve essere gettato.

Parti Comuni

- **Porzione di Villa**
- **Autorimessa**

Detti beni fanno parte del Consorzio "Giardini del Pescaccio" e godono delle parti comuni consortile rappresentate dalla viabilità, dalle aree verdi, recinzione, guardiania (non continua), parcheggi.

Servitù, Censo, Livello e Usi Civici.
--

- **Porzione di Villa**
- **Autorimessa.**

Non si rilevano servitù gravanti sull'immobile.

Caratteristiche Costruttive Prevalenti

- **Porzione di Villa**

Esposizione:

Altezza interna utile: P.T. mt 2,81

P. Mansardato mt 1,53 – 2,61 a livello finito

Struttura verticali: cemento armato e tamponatura in laterizio

Solai: in latero-cemento

Copertura: a falde

Manto coperture: tegole

Pareti esterne: intonaco in parte da ripristinare
Pareti interne: intonacate senza pittura
Pavimentazione interna: maiolicato in grande formato, e scale rivestite
Rivestimenti Bagni: maioliche sino ad una altezza di 2 m.
Infissi interni: assenti
Infissi esterni: in legno senza manutenzione ordinaria
Grate di sicurezza: assenti
Impianto idrico-fognario: presente con iter solo burocratico da perfezionare
Impianto termico: presente a pavimento ancora senza caldaia
Impianto di condizionamento: assente
Impianto elettrico: da completare
Impianto fibra e TV:
Impianto antifurto: assente

- Autorimessa.

Esposizione:

Altezza interna utile: P. Interrato. mt 2,94 al grezzo
Struttura verticali: cemento armato e tamponatura in laterizio
Solai: in latero-cemento
Pareti esterne: intonaco in parte ancora da rifinire
Pareti interne: intonacate senza pittura
Pavimentazione interna: assente con massetto ancora da gettare
Finitura intercapedine: grezzo con cls a vista
Infissi interni: assenti
Infissi esterni: porta basculante: due
Grate di sicurezza: assenti
Impianto idrico-fognario: in fase di realizzazione
Impianto termico: in fase di realizzazione
Impianto di condizionamento: assente
Impianto elettrico: in fase di realizzazione

Stato di Occupazione

- Porzione di Villa
- Autorimessa

Entrambi gli immobili risultano liberi da persone o cose.

Relazione Notarile con Certificato Ipotecario
--

- Porzione di Villa
- Autorimessa.

Per entrambi i due surriferiti beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale che elenca le formalità che gravano sugli immobili.

Provenienze Ventennali

Per entrambi i beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale. Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data della verifica.

La situazione della proprietà antecedente il ventennio dalla data della verifica risulta variata.

Formalità Pregiudizievoli

Per entrambi i beni, si rimanda alla Relazione Notarile allegata al Rapporto Principale.

Normativa Urbanistica

Il Piano Regolatore Vigente (approvato con Del. del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario n. 48 del 07.06.2016) classifica l'area interessata dall'immobile in oggetto come Città Consolidata T3-Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (art. 44, 45, 48 delle N.T.A.).

Il villino con autorimessa è compreso all'interno del perimetro della Convenzione G4 "Giardini del Pescaccio", stipulata dal Comune di Roma Capitale con il Consorzio "Giardini del Pescaccio" in data 15 Maggio 1996 (tramite rogito del notaio Silvestra Giordano Cemmi trascritto il 28.05.1996 con n. 20088).

Regolarità Edilizia

La costruzione non è antecedente al 1.09.1967 e sull'area di sedime non vi erano vincoli artistici, storici o alberghieri, o derivanti da diritti demaniali o da usi civici.

Gli immobili risultano edificati in base del Permesso di Costruire n. 454 dell'11.05.2005 e 452 del 15.07.2010, nonché DIA del 3.11.2008 prot. 72754, e DIA del 29.12.2011 prot. 98778, SCIA del 7.11.2013 prot. 84541 e prot. 77776 del 23.05.2014 ed infine Permesso di Costruire in scissione rilasciato in data 01.12.2014 n. 441 con il fine lavori protocollato il 16.12.2014.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità, né l'APE. A livello energetico, all'epoca l'edificio venne costruito in base ad una previsione progettuale di massima di edificio di classe C. Le opere in completamento, in particolare le specifiche degli impianti, determineranno la classe energetica. Essendo l'immobile in fase di completamento, non risultano rilasciati le dichiarazioni di conformità per gli impianti:

- Elettrico
- Termico
- Idrico-fognario.

Vincoli od Oneri Condominiali

Non sono stati riscontrati vincoli od oneri condominiali.

L'immobile ricade all'interno del Consorzio dei Giardini del Pescaccio il quale ha curato la progettazione urbanistica e la successiva convenzione, realizzando le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ancora in fase di avanzato completamento. I ritardi sono stati causati dall'incertezza nelle decisioni sulla destinazione d'uso dell'opera di urbanizzazione secondaria (inizialmente destinata ad edificio scolastico, successivamente destinata ad ospitare nuova caserma dei Carabinieri ed ora si è in attesa di una nuova decisione politica sulla nuova destinazione d'uso, dopo il diniego dei Carabinieri). Inoltre, i ritardi sono stati causati dal contenzioso giudiziario in fase di imminente definizione presso la Cassazione per la mancata disponibilità dell'area di sedime della strada di collegamento diretto al GRA (svincolo 33), strada prevista nella Convenzione Urbanistica a completamento delle opere di urbanizzazione primaria. Tale ritardo impatta sull'emissione del certificato di Agibilità.

Dai riscontri effettuati, il suddetto Consorzio "Giardini del Pescaccio" vanta dalla Cooperativa in liquidazione coatta "Casale Lumbroso 93" a r.l. un credito. Tale debito non è stato considerato nella presente perizia di stima, poiché tale debito non graverà sul Promissario Acquirente.

STIMA DEL LOTTO DI VENDITA 3

Gli immobili da stimare sono tutti localizzati all'interno del Consorzio "I Giardini del Pescaccio" dove si è registrato e continua a manifestarsi una forte vivacità a livello di compravendita sia di villini completati sia di manufatti al rustico, ancora da completare a livello di finiture e di impianti.

Pertanto, il metodo comparativo (*Market Comparison Approach-MCA*) risulta essere idoneo per stimare i beni residui della Cooperativa in liquidazione coatta. Il metodo MCA si basa su di un confronto con prezzi noti di compravendita di immobili del tutto comparabili tra loro. In questo particolare caso, potremmo dire confronto con immobili quasi del tutto simili tra loro per previsione urbanistica e tipologia edilizia prevista.

Nel Rapporto Principale sono stati descritti i criteri di stima (MCA e =e i relativi dati raccolti sul mercato immobiliare, nonché riportati dall'Agenzia delle Entrate sul correlato sito OMI-Osservatorio Mercato immobiliare Si è tenuto conto anche dei dati riportati relativamente al II Semestre 2015, dopo il quale è iniziato un continuo calo dei prezzi unitari al mq. Relativamente alla tipologia dei villini in ottimo stato di conservazione (quindi, nel caso specifico in esame, *post completamento*), i dati OMI riportano un calo netto tra il 17% e il 20% dei dati del 2° semestre 2019 rispetto ai valori riportati relativamente al 1° semestre 2016.

In base ai criteri esposti in dettaglio nel Rapporto di Stima, nonché ai dati rilevati sul mercato di recenti compravendite, si possono formulare la seguente ipotesi di stima.

Inoltre, si sono considerati fattori correttivi per tenere conto dei parametri relativi all'affaccio, alla panoramicità, alla luminosità, alla qualità del micro ambiente al contorno, e ai criteri seguiti per la distribuzione degli spazi interni relativamente all'unità interessata dalla presente perizia.

- **Porzione di Villa ubicata a Roma** in via Francesco Giacomo Tricomi 32, Lotto urbanistico 25 Edificio B, piano terra, e primo mansardato, identificata negli atti della cooperativa come **unità 13**.

Identificativo bene	Superficie convenzionale mq	Prezzo unitario €*mq	Valore totale €	Costo lavori per completamento	Quota in vendita (%)	Valore in vendita €
Unità 13 Ed 25B	186	1.900,00	352.812	27.199	100	325.613

- **Autorimessa** ubicata al sottostante piano seminterrato.

Identificativo bene	Superficie convenzionale mq	Prezzo unitario €*mq	Valore totale €	Costo lavori per completamento	Quota in vendita (%)	Valore in vendita €
Unità 13 Ed 25B	60% di 146	1,900,00	166.041	12.801	100	153.241

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto nelle attuali condizioni è pari a:

Euro (325.613+153.241), ovvero Euro 478.854

