



RELAZIONE TECNICA



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Tommaso Savoia, con studio professionale in Via Oglio n.9, Roma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.17975, ha ricevuto incarico dal Dott. Luigi Federico Brancia, Commissario Liquidatore della Società Cooperativa 29 Giugno Cooperativa Sociale Onlus in Liquidazione Coatta Amministrativa, per determinare il valore di mercato dell'immobile sito in Via Festo Porzio n. 12, 00174 - Roma (RM), composto da:

- unità immobiliare piano secondo censito al N.C.E.U. a Foglio 961 - Part. 649 - Sub. 10, categoria catastale A/3 e rendita catastale di Euro 1316,99 interno 8, scala A, Piano secondozzs;
- cantina al piano seminterrato;

In aderenza al mandato ricevuto, il sottoscritto, in data 14 Luglio 2020, ha espletato un sopralluogo allo scopo di prendere visione dello *status* dei luoghi ed esperire ogni ulteriore indagine necessaria ad adempiere al meglio il proprio incarico

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è situato in una zona semicentrale a sud-est del Comune di Roma, tra i quartieri Appio Tuscolano e Quadraro, in zona densamente urbanizzata (*Foto 1*). Gli edifici dell'area hanno valore commerciale medio-alto, grazie alla vicina presenza della metropolitana e all'alta offerta commerciale dei dintorni; il quartiere è costituito da palazzi abitativi di tipo intensivo, inseriti in un contesto urbanistico di medio-popolare. L'appartamento in oggetto è inserito all'interno di un complesso di n.6 palazzine, parzialmente sopraelevato rispetto al livello stradale per mezzo di una piastra contenente giardini, parcheggi e attività commerciali. Nella fattispecie, il bene in oggetto è inserito nella terza palazzina da nord, al secondo piano della scala A, così come risulta dalla



SAVOIA ENGINEERING - Dr. Ing. Tommaso Savoia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria
Via Oglio, 9 - 00198 Roma Tel. 06.85.30.33.5 Fax 06.85.83.37.54 info@studiosavoia.net www.studiosavoia.net

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria catastale. Tale edificio è composto da un piano interrato, ospitante i garage e otto piani fuori terra a destinazione residenziale. (Foto 2 e 3)

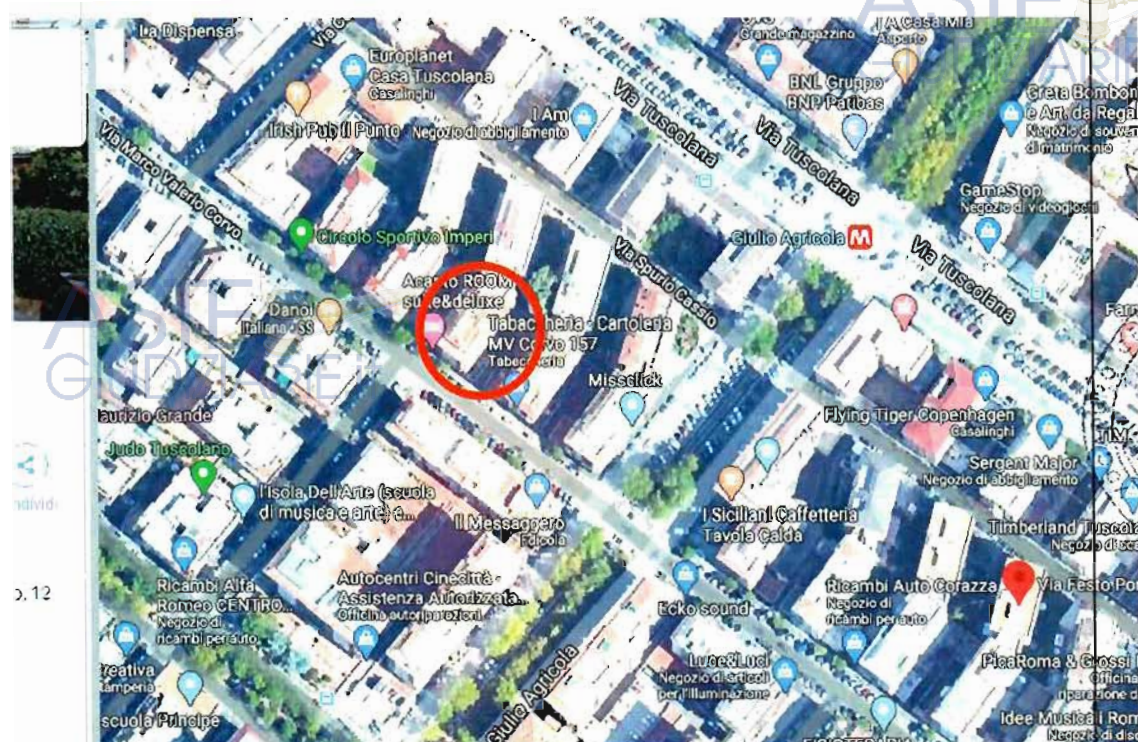


Foto 1 - Inquadratura aerea dell'area dello stabile

3. DESCRIZIONE, CONFINI E TITOLARITA' DEI BENI

Il bene oggetto di stima è di proprietà della Società Cooperativa 29 Giugno Cooperativa Sociale Onlus in Liquidazione Coatta Amministrativa, C.F. e P.I. 07066980587, con sede legale in Via Pomona n. 63, 00158, Roma (RM).



Foto 2 - Inquadramento dell'appartamento all'interno dello stabile (vista da ovest)

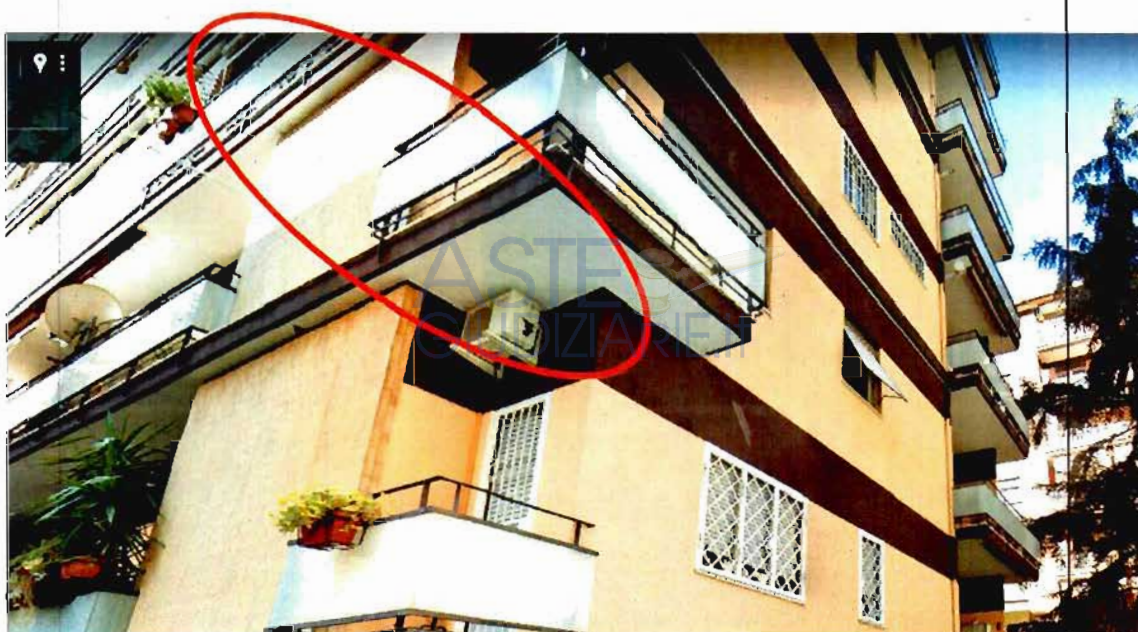


Foto 3 - Inquadramento dell'appartamento all'interno dello stabile (vista da est)

Tale immobile confina:

- a Nord-Est con lo spazio esterno e il balcone affacciato su strada e giardino int.l;



SAVOIA ENGINEERING - Dr. Ing. Tommaso Savoia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria
Via Oglio, 9 - 00198 Roma Tel. 06.85.30.33.5 Fax: 06.85.83.37.54 info@studiosavoia.net www.studiosavoia.net

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



- ad Nord-Ovest con lo spazio esterno e il balcone affacciato su giardino int. I;
- a Sud-Ovest con il vano scala;
- ad Sud-Est con l'interno 7.

L'appartamento in oggetto è così articolato:

- ingresso;
- corridoio;
- soggiorno;
- sala pranzo;
- cucina;
- due camere;
- due bagni;
- balcone nord-ovest;
- balcone nord-est;
- balcone sud-est

Le superfici lorde complessive dell'immobile, ricavate dal rilievo effettuato *in situ* risultano essere le seguenti:

- appartamento: mq 117,10;
- balconi: mq 22,80;
- cantina: mq 8,10
- Superficie catastale totale: mq 127,00.

L'immobile è raggiungibile sia tramite ascensore che per mezzo di scale. Si riporta di seguito estratto della planimetria catastale. *(Foto 4)* Al momento della visita dell'immobile, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi come di seguito si argomenterà. Nella foto successiva è riportata la planimetria ricavata dal rilievo effettuato. *(Foto 5)*

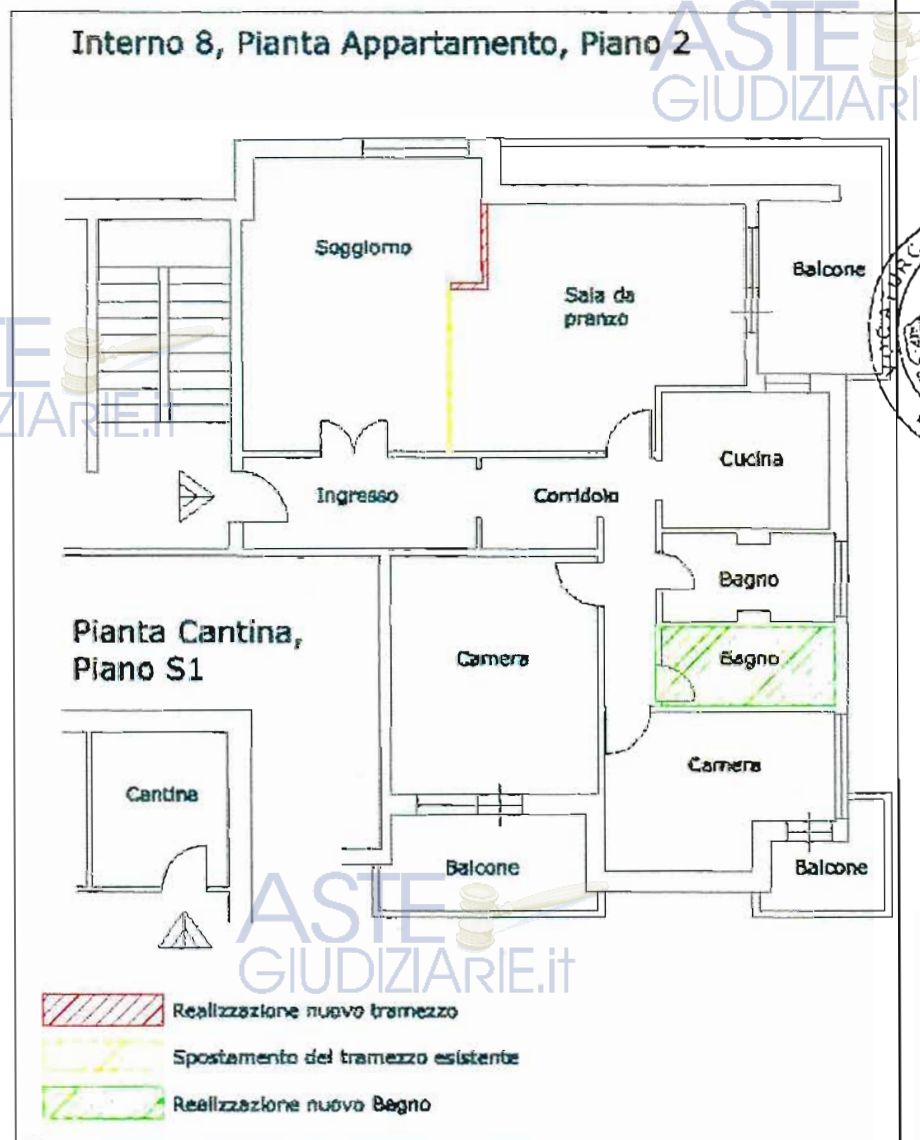


Foto 5 - Planimetria da rilievo con aree di difformità rispetto al catastale

4. DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

Qui di seguito, si riportano le variazioni catastali note dell'immobile:

- Impianto meccanografico del 21 Dicembre 1964 - Proprietà
- Variazione proprietà verso giugno 1965;
- Variazione proprietà verso del 19 luglio 1978;
- Variazione proprietà verso 29 ottobre 1982;
- Variazione proprietà verso Soc. Coop. 29 Giugno del 21 Aprile 2009;
- Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015;

Il primo accatastamento, già con gli attuali dati identificativi catastali, risale al 21 Dicembre 1964. La proprietà dello stabile è pervenuta alla Società Cooperativa 29 Giugno Cooperativa Sociale Onlus in Liquidazione Coatta Amministrativa per mezzo di atto di compravendita stipulato con il signor Ed a rogito del Notaio Antonio Bianchi datato 21 Aprile 2009 rep. n. 104615, racc. n. 41434 e trascritto a Roma il 28 Aprile 2009 al n. 29950 e 29951 di formalità.

Precedentemente, la medesima piena proprietà era stata ottenuta dal signor Eduardo Barbera per mezzo di atto di compravendita stipulato con Giovanni Barbera a rogito del Notaio Erminio Campanini di Roma datato 21 ottobre 1982 rep. n. 45251, registrato a Tivoli il 2 novembre 1982 al n. 2755 serie I e trascritto a Roma I il 29 ottobre 1982 al n. 49789 di formalità. In precedenza il signor aveva già acquisito metà della medesima proprietà in qualità di erede del signor I '8 a Roma, e per mezzo di atto del notaio Erminio Campanini di Tivoli, registrato a Tivoli in data 25 maggio 1978 al n. 1259, e per giusta denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Roma in data 1 giugno 1978 n.44 Vol. 8091 trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma I in data 19 luglio 1978 al n. 33110 di formalità.

Secondo quanto riportato nel predetto atto di compravendita, il primo possessore dell'immobile è stato il signor che lo aveva acquisito con atto di assegnazione in proprietà a rogito del dott. Antonino Inzerilli, coadiutore temporaneo del notaio Carlo Nannarone di Roma, in data 8 giugno 1965 rep. n.10435 registrato all'ufficio del registro di Roma - Atti pubblici in data 24 giugno 1965 al

n. 6752 vol. 678 l'Ente Nazionale Case a Riscatto Statali (ENCARS) – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata.

Secondo quanto riportato nell'atto di trasferimento alla società Società Cooperativa 29 Giugno Cooperativa Sociale Onlus, l'immobile risultava essere stato realizzato in data ante 1967, in conformità alle norme del regolamento edilizio ed alle norme urbanistiche, senza illegittimità urbanistiche di sorta postume alla realizzazione, come per esempio mutamenti di destinazione d'uso, interventi edilizi o altre opere suscettibili di sanatoria ai sensi della legge 47/1985 o successive leggi sul condono edilizio.

5. ESITO DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Tommaso Savoia, in 14 luglio 2020, ha effettuato un sopralluogo conoscitivo per visionare il bene oggetto di stima.

Lo stabile ha struttura portante in cemento armato con tamponature esterne in muratura intonacate e tinteggiate con pitture di colore giallo ocre eccetto che per i marcapiani, di colore marrone. La copertura è piana, con terrazzo praticabile con pavimentazione in piastrelle di ceramica rossa e presenza di un unico manufatto contenente torrini e lavatoi. I balconi aggettano dal filo esterno dell'edificio per circa un metro e mezzo, hanno lunghezza e posizione variabile lungo le facciate e parapetti in vetro e ferro. I sottobalconi sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di tipo veneziano. Esternamente l'edificio risulta essere complessivamente in buono stato di conservazione, eccetto che per puntuali macchie dovute agli agenti atmosferici e le facciate sembrano siano state restaurate in anni recenti. (Foto 2, 3). L'area circostante il fabbricato è recintata ed è presente un giardino condominiale. Stazioni della linea metropolitana A sono presenti a meno di 300 metri.

L'interno dell'unità immobiliare si presenta complessivamente in discreto stato di conservazione per ciò che attiene pitture, pavimenti, serramenti e porte. I balconi, pur non presentando grossi segni di degrado, non risultano particolarmente ben tenuti.

Le pavimentazioni di ingresso e corridoio sono di piastrelle in granigliato grigio

chiaro, quelle di soggiorno e della maggior parte delle stanze sono in granigliato rosso, quella della cucina sono in piastrelle in gres bicolore mentre i bagni hanno pavimentazione e pareti rivestite con uguali piastrelle in gres smaltato rosa chiaro. Eccetto per i bagni, tutti gli ambienti hanno battiscopa in marmette chiare. Pareti e soffitti sono generalmente intonacati e tinteggiati con pittura bianca eccetto che per le superfici di bagni e cucine rivestite di piastrelle. Sia nei corridoi che in un bagno sono presenti dei controsoffitti che, nel caso del bagno finestrato, si configura come soppalco/deposito.

Le porte sono in legno di colore marrone scuro e le finestre hanno infissi in legno di colore marrone-rossastro. I serramenti, in generale, risalgono probabilmente al periodo di realizzazione del fabbricato. Le finestre e porta finestre hanno tapparelle di colore grigio chiaro. Nel bagno dotato di finestra, i serramenti sono in cattive condizioni, così come le superfici tinteggiate. I bagni, hanno la medesima dotazione di elementi (bidet, lavabo con mobile a specchio e wc) e si differenziano per la presenza in un caso di doccia e nell'altro di vasca. Lo stato di conservazione di tali elementi è modesto. La cucina è interamente arredata e lo stato di conservazione del mobilio è modesto.

La porta di ingresso è di tipo blindato. Il quadro elettrico è situato nella zona dell'ingresso insieme ad un citofono di tipo classico. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è costituito da termosifoni distribuiti negli ambienti principali (eccetto che nella sala da pranzo dove è stato asportato); non esiste impianto di condizionamento. Non sono presenti caldaie a gas per la produzione di ACS e l'acqua calda viene prodotta da uno scaldabagno presente nel bagno finestrato. Durante la visita non è stato possibile visitare la cantina. (Foto da 6 a 12)



Foto 6-7 - Corridoi di distribuzione

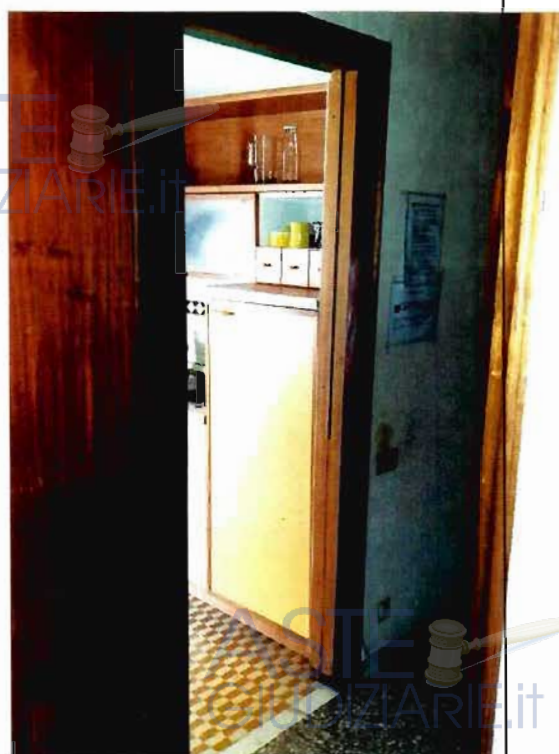
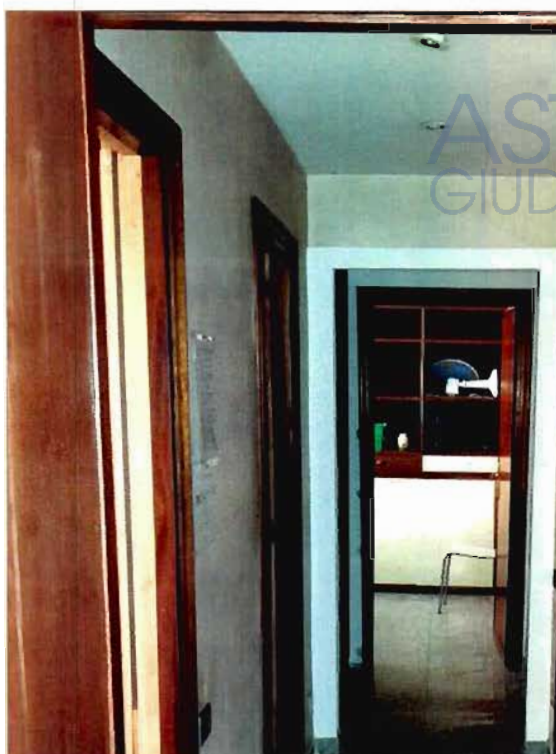


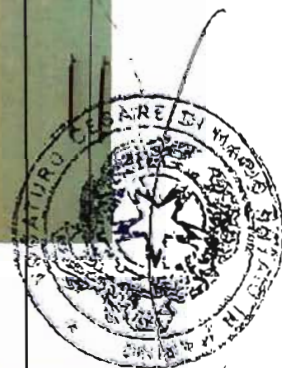
Foto 8-9 - Corridoi di distribuzione



Foto 10-11 - Soggiorno/camerata



Foto 12 - Sala da pranzo/camerata



[Handwritten signature]



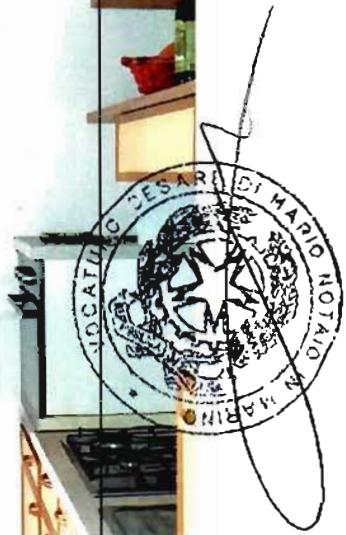


Foto 13-14 - Cucina





Foto 15-16 - Bagno finestrato e bagno cieco

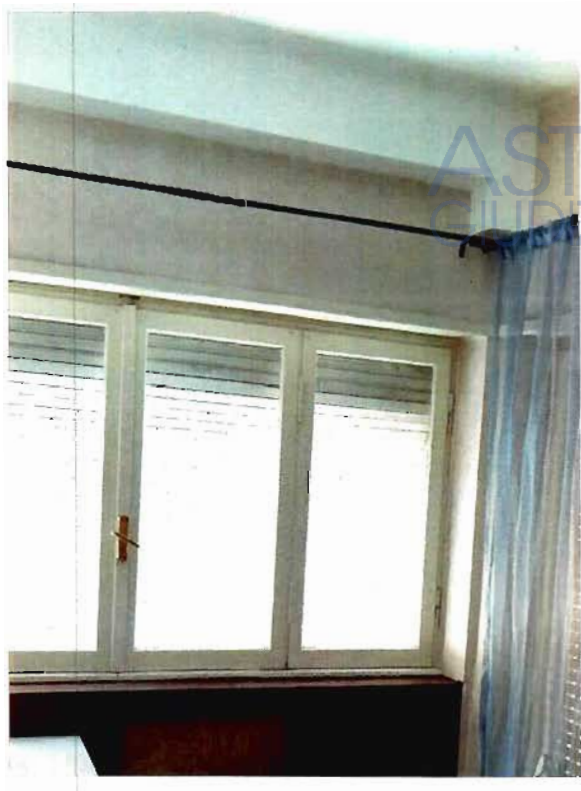


Foto 17-18 - Camere da Letto/uffici/camerate



Foto 19-20 - Balcone nord

6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito, si elencano le formalità pregiudizievoli dal 01/01/1988 al 01/01/2020:

- Non risultano ipoteche o formalità pregiudizievoli attive antecedenti la data del 21 aprile 2009.
- Passaggio di proprietà a Società Cooperativa 29 Giugno Cooperativa Sociale Onlus per mezzo di atto di compravendita stipulato con il signor con prezzo di vendita convenuto tra le parti di Euro 310.000,00 così suddivise: EUR 63.897,97 per mezzo di n.4 assegni circolari e un assegno bancario, tutti non trasferibili; EUR 246.102,03 con bonifico bancario ed attraverso la provvista del mutuo con garanzia ipotecaria sui beni compravenduti in corso di stipula tra la UGF Banca S.p.A. e la parte acquirente, la quale ha conferito alla Banca mutuante disposizione irrevocabile di pagamento in favore della parte venditrice della somma di EUR 246.102,03, corrispondente al ricavo del mutuo.

- Da una visura effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma alla data del 21/02/2020 è emerso che:
 - è stata iscritta ipoteca volontaria presso Roma I in data 28/04/2009 al n.15484 di formalità per € 600.000,00 a favore di UGF Banca S.p.A.;
 - è stata iscritta ipoteca giudiziale iscritta a Roma I in data 18/09/2019 al n.20367 di formalità per € 243.000,00 in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tivoli in data 9/04/2019 rep. n. 5293/2019 per capitale di € 239.223,69 a favore di Eurosintex S.r.l.



7. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in un periodo antecedente al 1967 e trova le autorizzazioni urbanistiche dai seguenti documenti.

- Certificazione di Abitabilità rilasciata dal Comune di Roma in data 30 aprile 1965 n. prot. 572.

Il fabbricato, individuato sulla Tavola n. 3.18 dei Sistemi e Regole del P.R.G. del Comune di Roma, approvato con Deliberazione Consiliare n. 18 del 12 Febbraio 2008, ricade nella Zona P.R.G. "Art.27 - T6 - Tessuti di espansione novecentesca a fronti continue", pagina 35 delle Norme Tecniche di Attuazione.

DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata rinvenuta la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

- Non è stato rinvenuto il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.).



SAVOIA ENGINEERING - Dr. Ing. Tommaso Savoia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria
Via Oglio, 9 - 00198 Roma Tel. 06.85.30.33.5 Fax 06.85.83.37.54 info@studiosavoia.net www.studiosavoia.net



Lo stabile non presenta esternamente alcun vincolo o difformità edilizie o urbanistiche. Gli interni dell'appartamento, viceversa, presentano difformità rispetto alla planimetria catastale che si configurano come un possibile abuso da verificare presso il competente ufficio tecnico del Municipio. In particolare, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno ex novo, due ambienti in origine comunicanti (come rappresentato nella planimetria catastale) sono stati resi indipendenti con la creazione di un tramezzo. Tali variazioni, da quanto potuto accertare, non sono state denunciate al Municipio di competenza né risultano accatastate.

8. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Lo scopo della stima è di determinare il più *probabile* valore di mercato del bene in esame. Per tale ragione, si è ritenuto opportuno determinare il *probabile* valore di mercato, effettuando la media dei valori ottenuti attraverso l'applicazione di diverse metodologie di stima, anche al fine di superare le possibili derivanti dall'applicazione di un solo criterio o per confermarne l'attendibilità delle risultanze ottenute. In particolare, i criteri cui si farà riferimento sono i seguenti:

- metodo sintetico comparativo e per coefficienti di merito;
- metodo per capitalizzazione del reddito netto.

A) Applicazione del Metodo di stima per via sintetica e per coefficienti di merito

In riferimento alle pubblicazioni semestrali dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, si rileva che nella zona interessata, per i fabbricati a destinazione *residenziale* ricadenti in Fascia/zona *Periferica/Appio Claudio (Viale Giulio Agricola)* e rientranti nella Tipologia *Abitazioni Civili*, i valori di mercato sono compresi tra un minimo di €/m² 2.600,00 ed un massimo di €/m² 3.600,00 (Tabella OMI Anno 2019, semestre 2: Codice zona D21, Microzona n. 118).

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/APPIO CLAUDIO (VIALE GIULIO AGRICOLA)

Codice di zona: D21

Microzona catastale n.: 118

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Valori Locazione (€/mq x mese)		
		Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	2600	3500	L	9,3	12,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2350	3300	L	8,6	11,5	L
Box	NORMALE	1000	2400	-	6,8	10	L
Posti auto coperti	NORMALE	1200	1800	L	6	8,5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	750	1100	L	3,8	5,5	L

In relazione al medio-buono stato di conservazione dell'immobile ed al contesto di ubicazione, si assume come prezzo di mercato delle unità immobiliari nella zona, per ogni metro quadrato di superficie commerciabile, il valore pari a €/m² 3.200,00.

Il valore ottenuto viene poi corretto, in base alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Ovvero, partendo dal valore di riferimento, confrontando le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari da valutare con quelle di un'unità "campione", si ricavano i coefficienti di merito con cui correggere il prezzo di mercato del bene assunto come riferimento.

Il coefficiente di merito C_m è stato determinato combinando i parametri derivanti dalle seguenti caratteristiche:

- Tipologia	0,98 (condominio)
- Finiture	1,05 (Buona qualità)
- Manutenzione	1,00 (Normale)
- Ascensore	1,00 (Presente o inutile)
- Servizi igienici	1,05 (Doppio)
- Riscaldamento	1,00 (Condominiale)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SAVOIA ENGINEERING - Dr. Ing. Tommaso Savola - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria

Via Oglio, 9 - 00198 Roma Tel. 06.85.30.33.5 Fax 06.85.83.37.54 info@studiosavoia.net www.studiosavoia.net

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Immobile censito al N.C.E.U. a Foglio 961 - Part. 649 - Sub. 10, piani 2 e S1:

$$R_N = \text{€/mq} \cdot \text{mese } 11,00 \times \text{mq } 121,40 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 16.024,80.$$

Le spese afferenti la proprietà immobiliare, costituite dalle imposte, dai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalle spese di amministrazione, dalle assicurazioni sono state valutate pari al 25% del reddito lordo, pari a € 2.403,72 annue, pertanto il reddito netto annuo è pari a € 13.621,08 ($R_N = R_L - S$). Quale saggio di capitalizzazione, si è ritenuto scegliere un saggio compreso tra 2% e 6%, in considerazione del tipo di immobile, dello stato di conservazione attuale e del rischio legato alla eventuale non locazione ed in particolare si fissa pari al 3,8%.

Sulla base di tali dati, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è:

$$V_{m_B} = \frac{R_N}{r} = \frac{R_L - S}{r} = \text{€ } 358.449,47$$

I precedenti risultano in larga parte convergenti. Pertanto, per definire il più probabile valore di mercato attuale, si è fatto riferimento al valore medio:

Immobile censito al N.C.E.U. a Foglio 961 - Part. 649 - Sub. 10, piani 2 e S1:

$$V_m = (V_{m_A} + V_{m_B}) / 2 = \text{€ } 359.867,94$$

Per questo immobile, non si ritiene di dover eseguire ulteriori abbattimenti del valore. Pertanto il valore di mercato finale del bene sarà pari a:

Immobile censito al N.C.E.U. a Foglio 961 - Part. 649 - Sub. 10, piani 2 e S1:

$$V_m = \text{€ } 359.867,97 \sim \text{€ } 360.000,00$$

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 18 Settembre 2020

Dr. Ing. Tommaso Savoia


Ingegnere
17975

Repertorio n. 12838

---VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA---

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventi il giorno ventiquattro del mese di settembre.-----

In Roma, nel mio studio secondario alla Via Vittorio Veneto n. 116.-----

Innanzi a me Avv. Cesare VOCATURO, Notaio in Marino, con studio ivi alla Via G.G. Belli n. 15, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, -----

-----si è costituito-----

Ing. SAVOIA Tommaso, nato a Catanzaro il 6 ottobre 1967, e con studio in Roma, Via Oglio n. 9,-----

codice fiscale SVA TMS 67R06 C352X,-----

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 17975.-----

Della identità personale di detta parte comparente io Notaio sono certo.-----

La medesima mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666.-----

Aderendo alla richiesta, deferisco il giuramento alla parte comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.-----

La parte comparente presta quindi il giuramento, pronunziando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità".-----

Di ciò io Notaio ho formato il presente verbale, scritto parte con sistema elettronico e parte a mano da me medesimo, sottoscritto a norma di legge, previa lettura di esso da me Notaio datane alla parte comparente, che da me interpellata lo approva e conferma.-----

Consta di un foglio scritto per una pagina sin qui.-----

Tommaso Savoia

