



Commissario Liquidatore:

Avv. Pietro Algieri

Tipologia immobiliare

Unità in Condominio

Destinazione

Misto

Regione

Lazio

Comune

Roma

Indirizzo

VIA RAFFAELLO LIBERTI n. 58

Coordinate

[41.903529, 12.674737](https://maps.app.goo.gl/Jtb9WuNT1NoYFbLV)

Geolocalizzazione

<https://maps.app.goo.gl/Jtb9WuNT1NoYFbLV>

Tipologia Edilizia

Edificio plurifamiliare

Diritto in vendita:

Proprieta' superficiaria 1/1

Provincia

RM

Localizzazione

Suburbana

Superficie Commerciale

mq 380

Finalità Valutazione

Vendita Competitiva

Tipologia Valutazione

Full

Data 1° sopralluogo

02/12/2024

Data 2° sopralluogo

17/12/2024

Base di Valore

Valore di Mercato

Assunzioni speciali

No

Prezzo di massima cessione

Euro 517.604

Valore di Liquidazione

Euro 439.964

Data Valutazione

07/11/2024

Data Rapporto

18/12/2024

Data Revisione

-

Criterio di stima

MCA

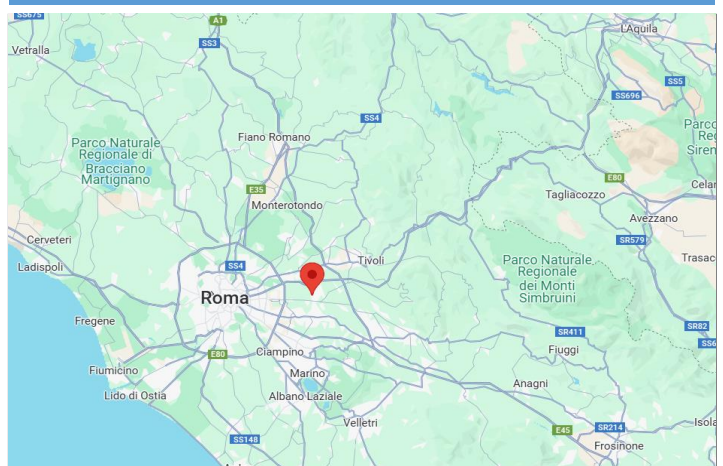
Stato di possesso

Libero

LOCALIZZAZIONE NAZIONALE



MACRO LOCALIZZAZIONE



PREMESSA

Il sottoscritto Arch.Marco Iacovissi, con studio in Roma, via Barberini n. 95, Roma, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Roma al n.23038, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, in possesso del Certificato di Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 e UNI PdR 19:2016 al n. 21FI00630PU3, e della certificazione RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) al n. 6646743, veniva nominato dal Commissario Liquidatore Avv. Pietro Algieri, quale Esperto Stimatore al fine di determinare il valore di mercato delle seguenti unità immobiliari:

- unità immobiliari in Via Raffaello Liberti n. 48.

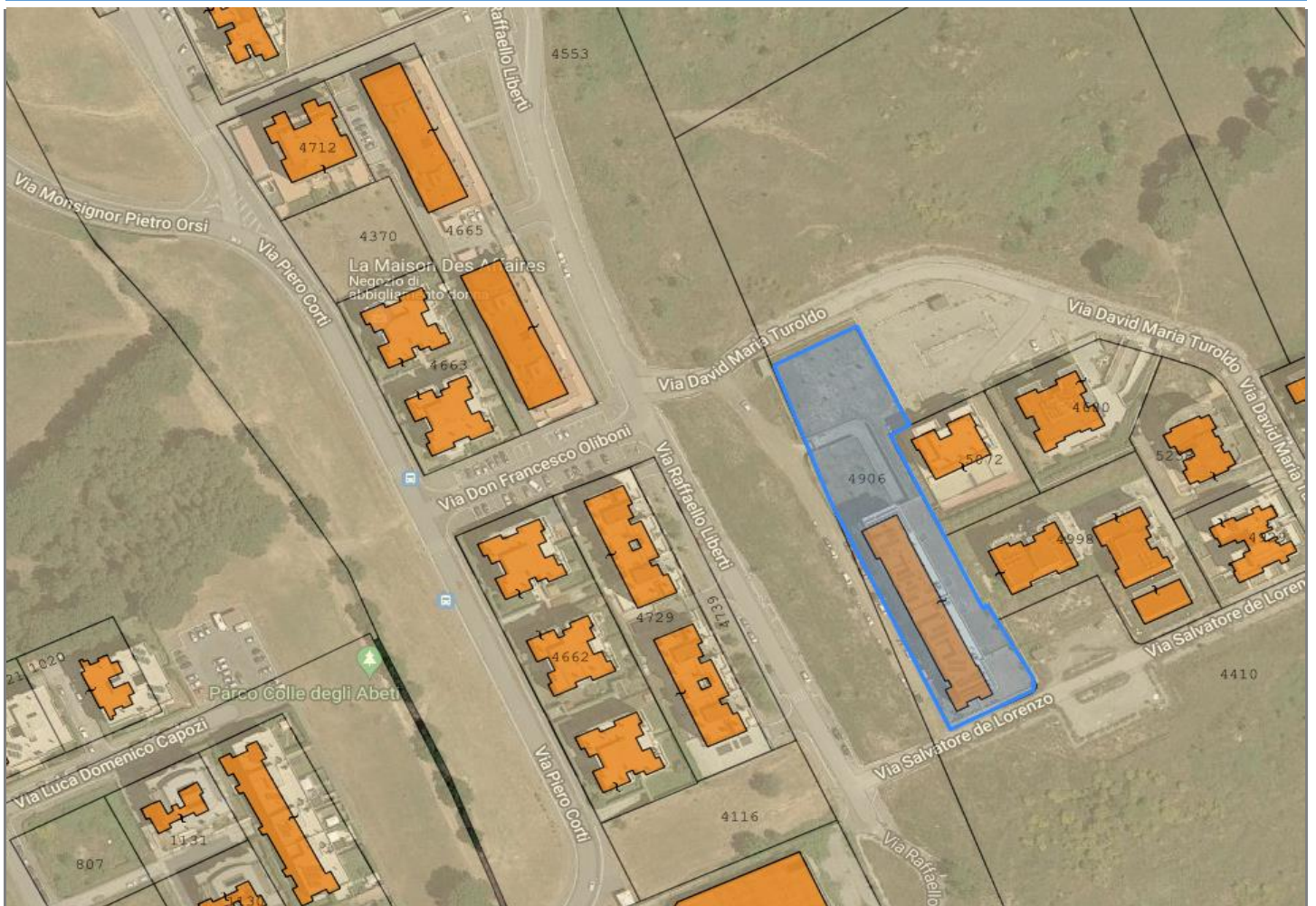
In applicazione alle Linee guida in materia di buone prassi nel settore delle esecuzioni immobiliari del CSM, alle linee Guida ABI ed agli Standard RICS, lo scrivente dichiara:

- di non essere coinvolto nell'elaborazione, nella decisione di erogazione e nel processo di sottoscrizione del credito;
- di non essere condizionato o influenzato dal merito di credito del debitore;
- di non trovarsi, rispetto al risultato della valutazione, in una situazione, effettiva o potenziale, attuale o futura, di conflitto di interesse;
- di non avere interessi nell'immobile;
- di non essere una persona collegata all'acquirente o al venditore dell'immobile;
- di fornire una relazione di valutazione imparziale, chiara, trasparente e obiettiva
- di non percepire alcuna commissione connessa al risultato della valutazione

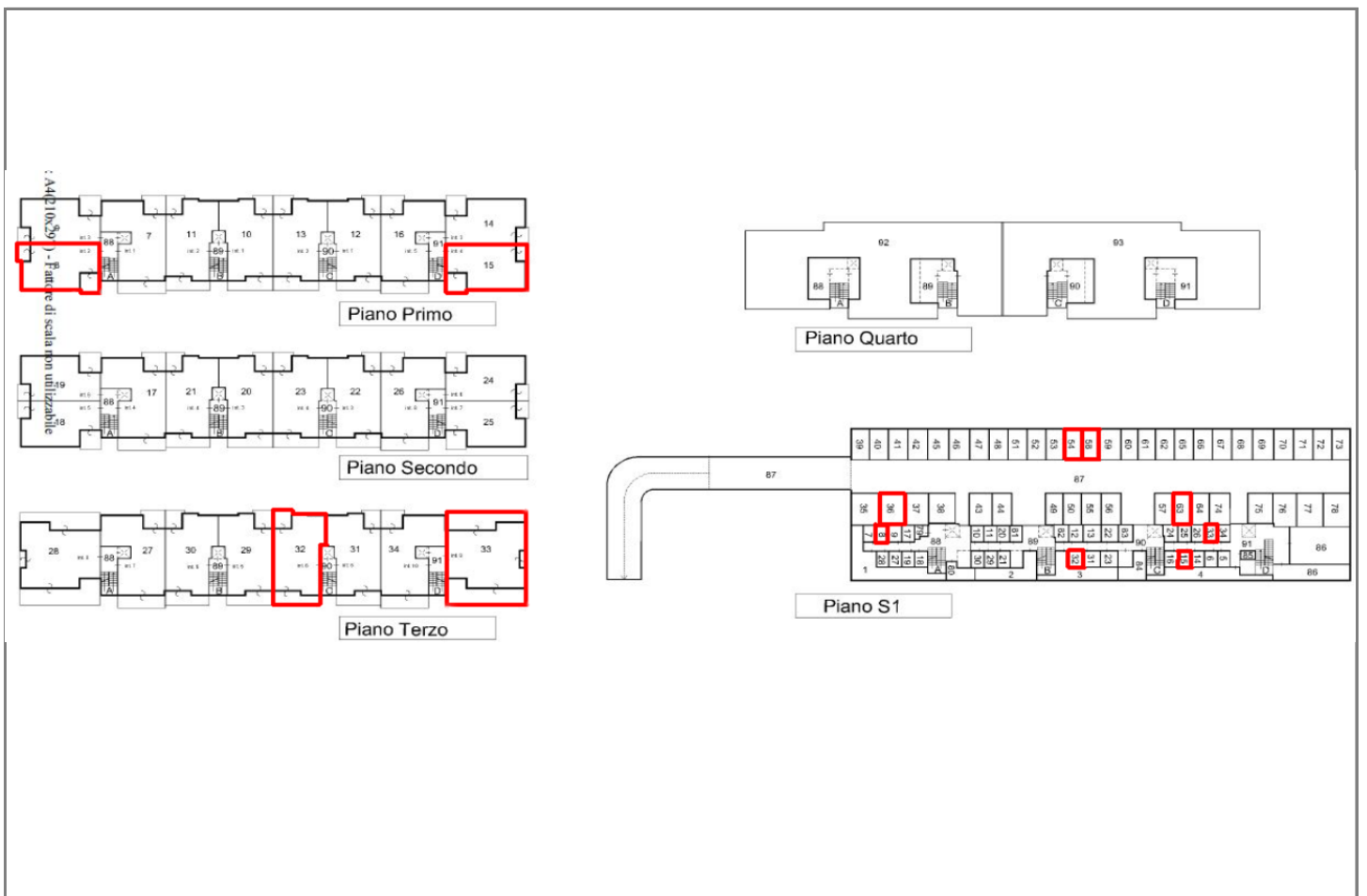
LIMITI DELL'INCARICO

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo, non è stata verificata la funzionalità degli impianti presenti.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO REGISTRATO IN DATA 14.11.2012





Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - soggiorno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - cucina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - bagno



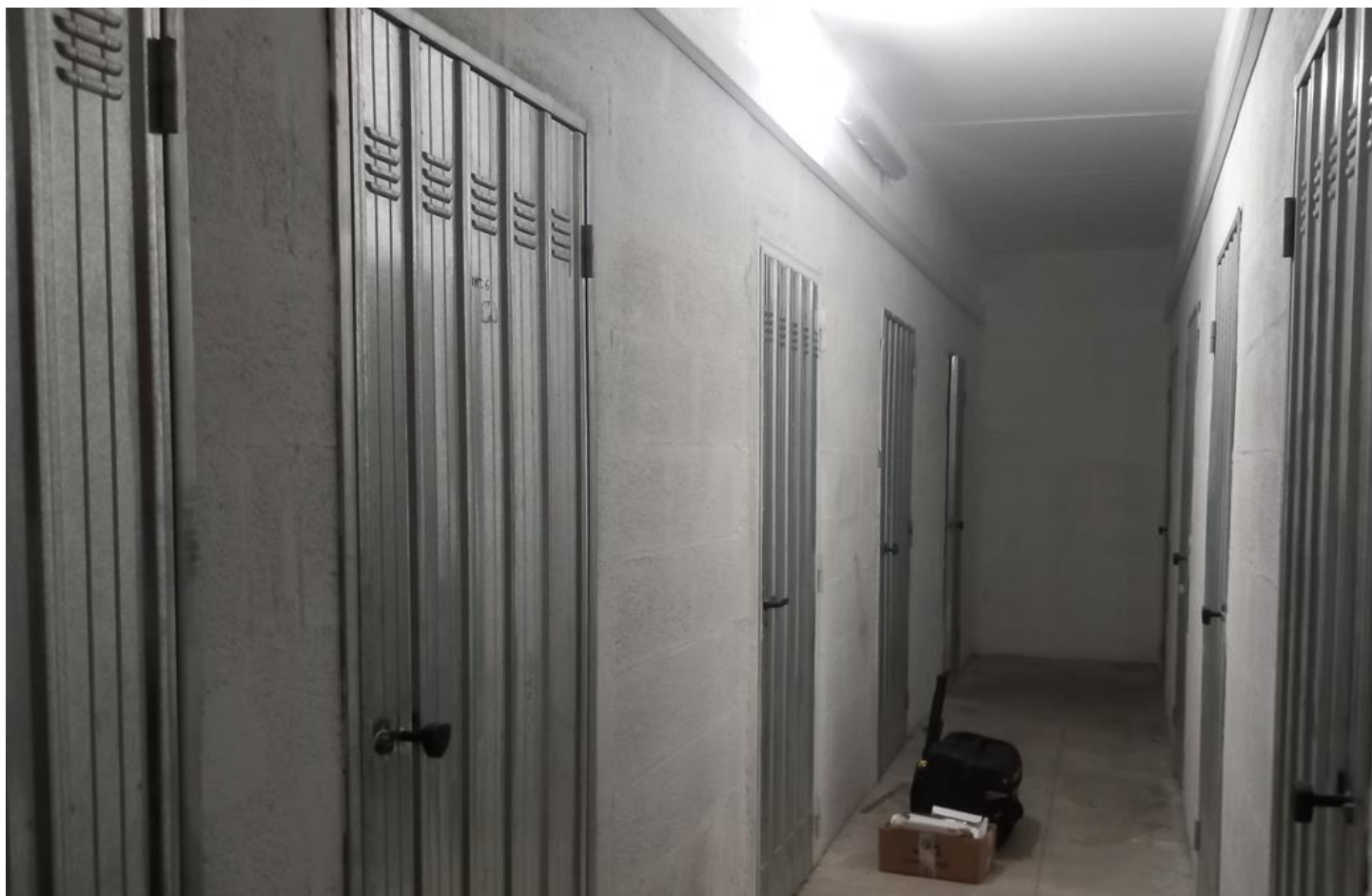
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 -camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - bagno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.8 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.36



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.36



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - cucina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - soggiorno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - bagno



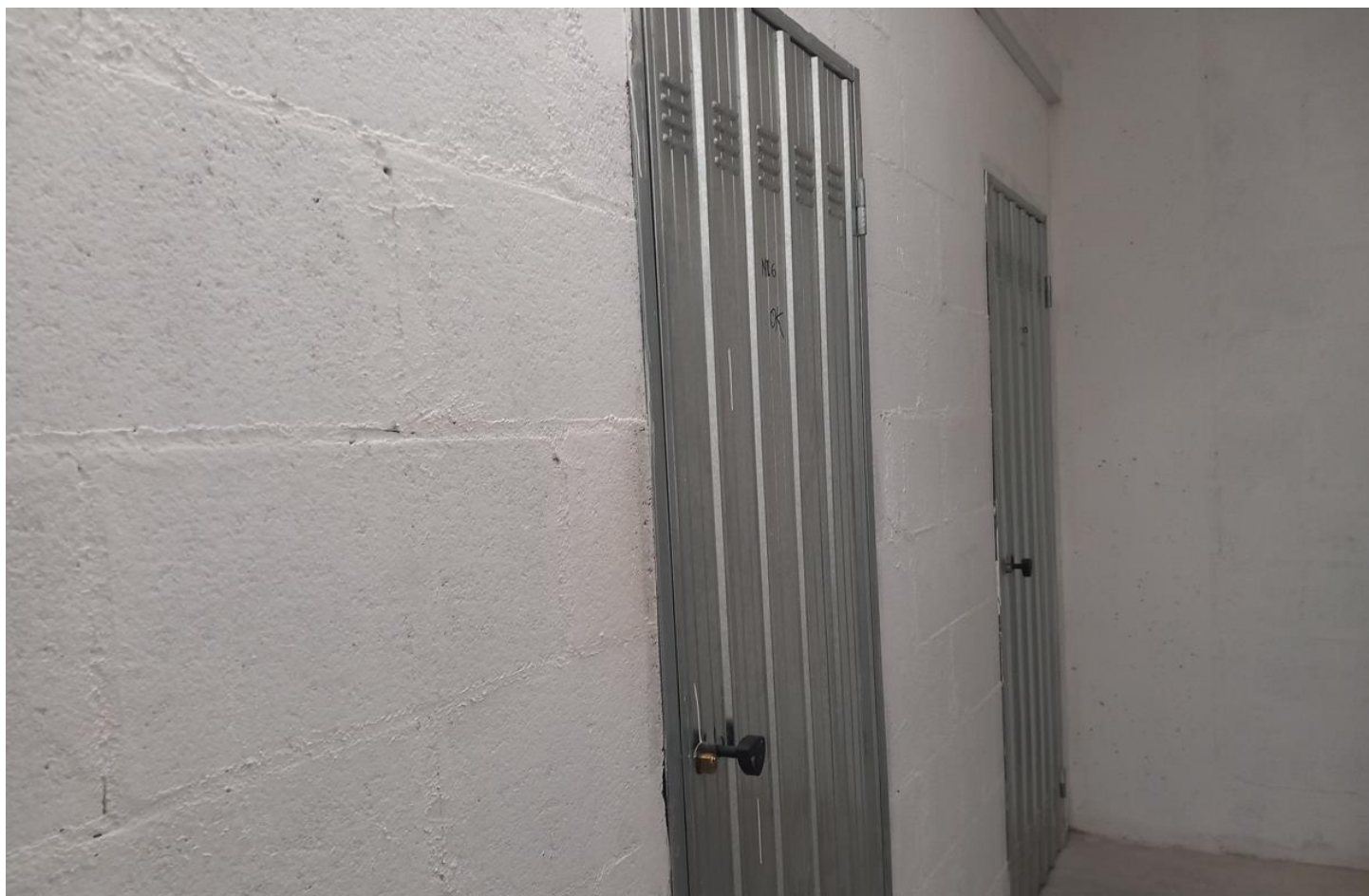
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - bagno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.32 - cantina



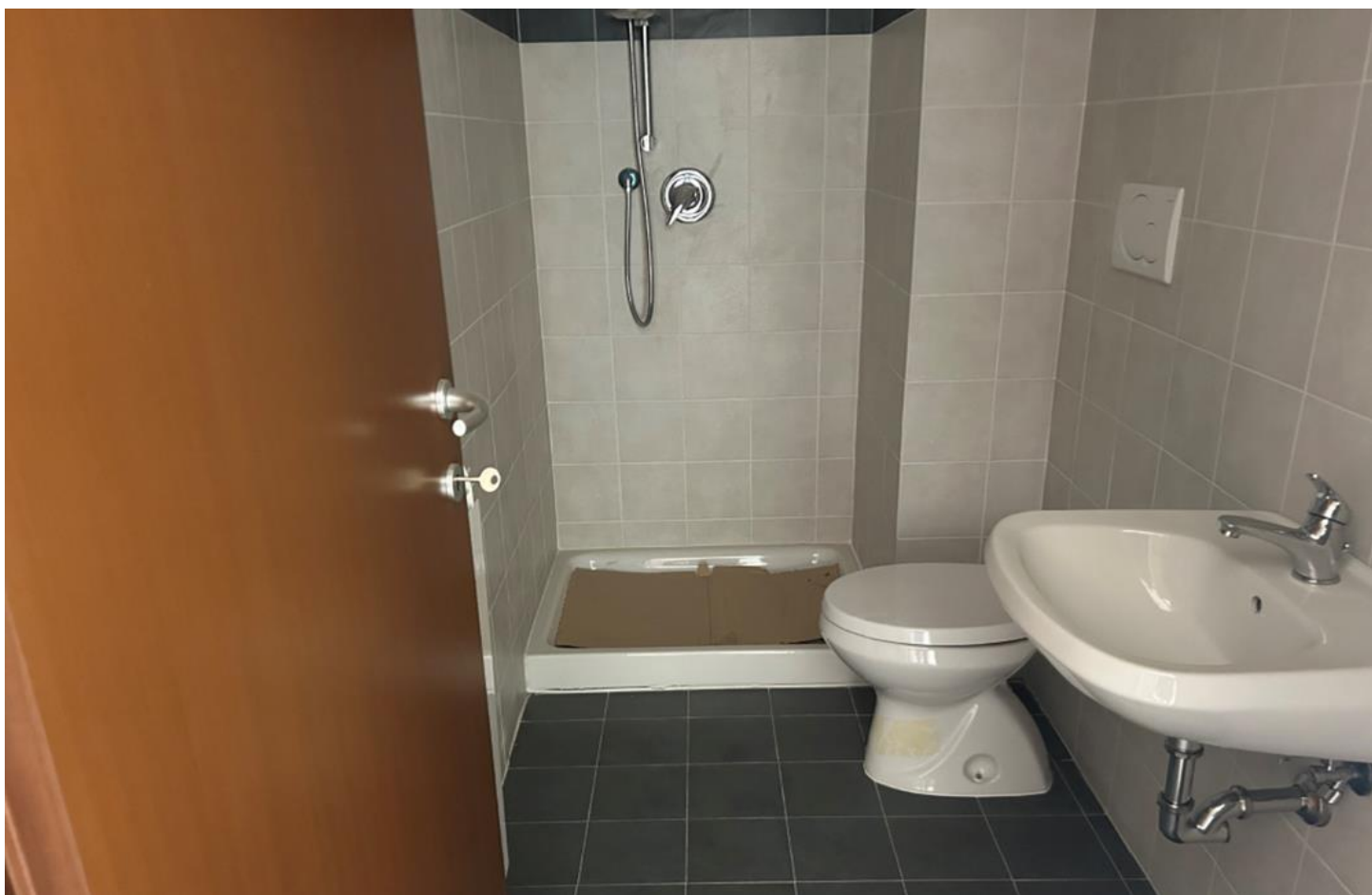
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.54



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.54



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - cucina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - bagno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - bagno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - salone



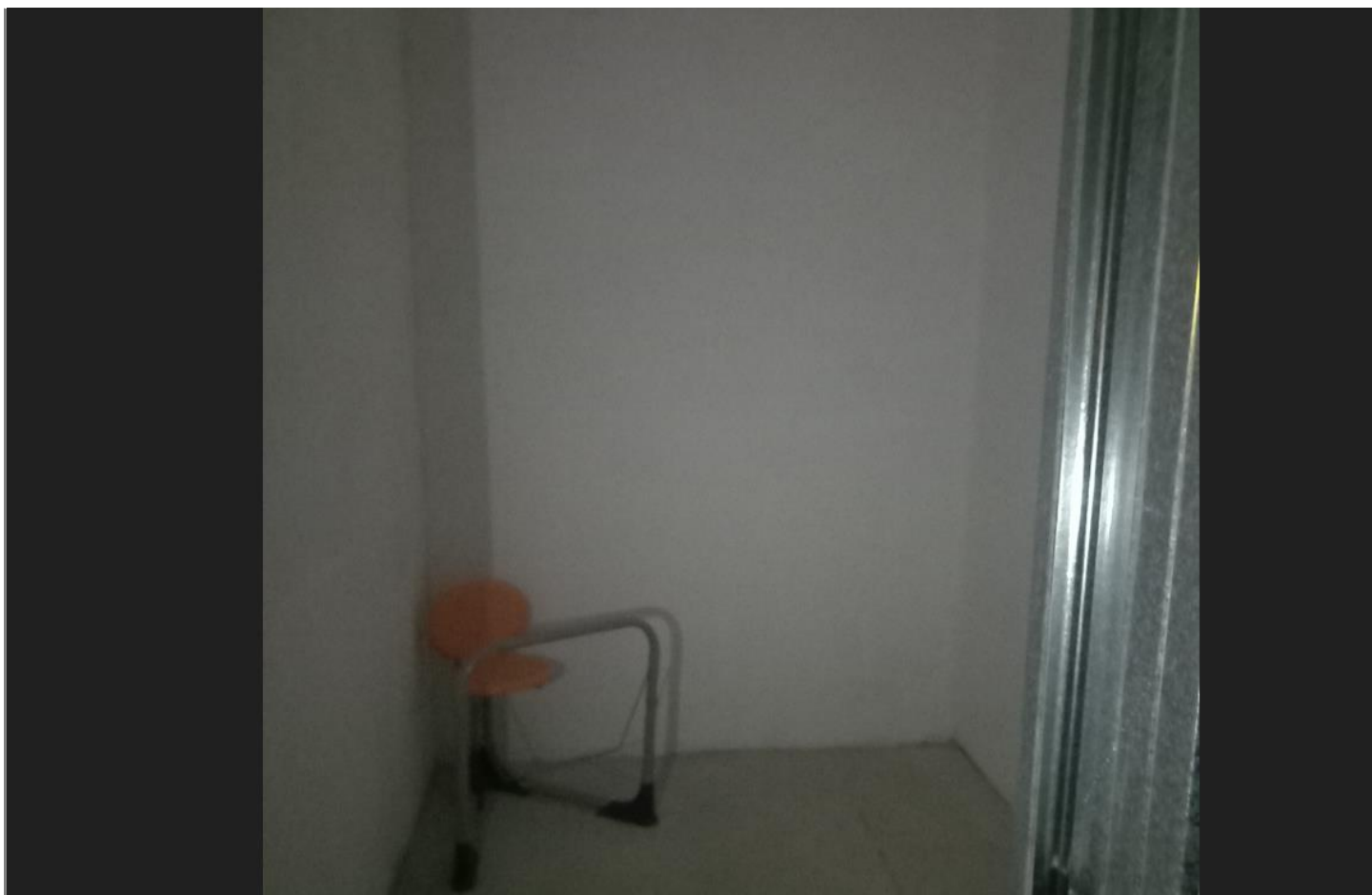
Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - salone



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - balcone



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.15 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.58



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.58



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - soggiorno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - cucina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - bagno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - bagno



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - camera



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 -terrazzo



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.33 - cantina



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.63



Foglio 669 p.IIa 4906 sub.63

ANALISI DEL CONTESTO

I cespiti oggetto di analisi sono siti in via Raffaello Liberti n. 58, in zona periferica di Roma.

La zona ha destinazione d'uso prevalentemente residenziale ed è posta a 20 km dal centro cittadino, accessibile con mezzi pubblici e anche con mezzi privati.

La zona risulta essere poco dotata di servizi di necessità (farmacie, banche, attività commerciali, ect,), ed è servita di parcheggi pubblici liberi ed a pagamento.

La principale infrastruttura viaria è la via Prenestina a 2,5 Km; a seguire l'Autostrada A24 con il casello "Ponte di Nona" posto a 3 km di distanza. La rete ferroviaria risulta presente con la stazione di Lunghezza posta a 3 Km e con la stazione di Roma Termini a 20 Km.

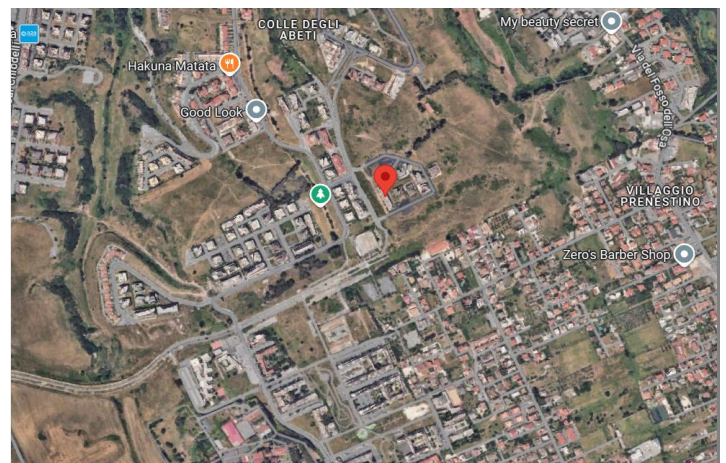
L'aeroporto più vicino è l'Aeroporto di Ciampino a 20 Km.

Data la destinazione d'uso dell'asset, la location risulta essere di sufficiente livello generale, le principali infrastrutture risultano essere lontane, ma sufficientemente collegate.

MICRO LOCALIZZAZIONE



VISTA AEREA



ANALISI DELL'ASSET

I cespiti oggetto di analisi sono costituiti da 4 appartamenti ubicato all'interno di un fabbricato condominiale di maggior consistenza sito in via Raffaello Liberti, zona periferica del Comune di Roma. Completano la proprietà 4 cantine e 4 posti auto coperti ubicate al piano seminterrato del fabbricato.

Lo stabile si articola su 4 piani fuori terra ed un piano seminterrato, e presenta una struttura portante in cemento armato con tamponature esterne rifinite a cortina ed intonaco civile tintecciato. La copertura è piana e praticabile. Le aree di pertinenza risultano delimitate da recinzione metalliche.

Nello specifico i lotti di vendita sono così costituiti:

LOTTO 1) Appartamento, ubicato al piano primo della scala A, distinto con l'int.2 e censito al foglio 669, particella 4906, sub 8. L'appartamento nel suo insieme risulta composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere e due balconi a livello. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo seminterrato, distinta con l'int.2, ed un posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato, e censito al foglio 669, particella 4906, sub 36.

LOTTO 2) Appartamento, ubicato al piano terzo della scala C, distinto con l'int.6 e censito al foglio 669, particella 4906, sub 32. L'appartamento nel suo insieme risulta composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo seminterrato, distinta con l'int.6, ed un posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato, e censito al foglio 669, particella 4906, sub 54.

LOTTO 3) Appartamento, ubicato al piano primo della scala D, distinto con l'int.4 e censito al foglio 669, particella 4906, sub 15. L'appartamento nel suo insieme risulta composto da: soggiorno, cucina, due bagni, due camere e due balconi. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo seminterrato, distinta con l'int.4, ed un posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato, e censito al foglio 669, particella 4906, sub 58.

LOTTO 4) Appartamento, ubicato al piano terzo della scala D, distinto con l'int.9 e censito al foglio 669, particella 4906, sub 33. L'appartamento nel suo insieme risulta composto da: soggiorno, cucina, due bagni, tre camere e due balconi. Completa la proprietà una cantina ubicata al piano primo seminterrato, distinta con l'int.9, ed un posto auto coperto, ubicato al piano seminterrato, censito al foglio 669, particella 4906, sub 63.

La vendita dei beni è soggetta ad IVA.

STATO DI MANUTENZIONE

Lo stato di manutenzione esterno del fabbricato nel suo complesso è da ritenersi buono e le finiture esterne sono da ritenersi di buona qualità.

Lo stato di manutenzione interno alle unità immobiliari è da ritenersi buono con finiture di sufficiente qualità.

La strada pubblica di accesso all'immobile si presenta dissestata e priva di manto stradale; il cancello di accesso all'autorimessa invece, risulta privo di apertura automatica in quanto i motori esistenti sono non più funzionanti.

Inoltre si desume dalla SCIA antincendio del 14/06/2012, prot.n.33866, e dal successivo verbale di sopralluogo prot.14824 del 11/02/2013 effettuato dal Comando dei Vigili del Fuoco, che al fine di rilasciare il predetto certificato dovranno essere eseguite le seguenti lavorazioni:

- alcuni posti auto presentano dei muretti di altezza ca. 40 cm, i quali devono essere rimossi e sostituiti con altri elementi di dissuasione più idonei e non costituenti pericolo;
- alcune porte REI d'ingresso alle zone filtro sono mancanti;
- alcune porte REI presentano sistemi di non facile apertura e non agevoli per l'esodo;
- le zone filtro devono presentare dispositivi di illuminazione di sicurezza;
- segnaletica di sicurezza risulta carente.

STATO OCCUPAZIONALE

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che i cespiti risultano liberi, ad ogni buon conto si rileva che alcune cantine sono occupate da beni mobili che saranno rimossi a cura e spese degli aggiudicatari.

ACCESSIBILITA'

L'accesso ai lotti avviene attraverso la strada comunale che si presenta dissestata, priva di manto stradale.

Per accedere alle unità immobiliari è stato necessario effettuare un accesso forzoso.

CONFINI

Il lotto nel suo insieme confina con:

nord: p.lla 5072;

sud: p.lla 4410;

est: p.lla 4998;

ovest: p.lla 4553.

ANALISI CATASTALE - CATASTO FABBRICATI COMUNE DI ROMA

n. Unità	Lotto	Catasto	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria Catastale	Destinazione Catastale	Consistenza [mq/vani]	Superficie Catastale Totale [mq]	Superficie Escluse aree scoperte [mq]	Rendita Catastale [€]
1	1	CF	669	4906	8	A/2	Abitazione di tipo civile	6	76,00	72,00	766,94
2	1	CF	669	4906	36	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	19	19,00		65,74
3	2	CF	669	4906	32	A/2	Abitazione di tipo civile	5,5	86,00	81,00	766,94
4	2	CF	669	4906	54	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	12	12,00		41,52
5	3	CF	669	4906	15	A/2	Abitazione di tipo civile	5,5	76,00	72,00	766,94
6	3	CF	669	4906	58	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	14	14,00		48,44
7	4	CF	669	4906	33	A/2	Abitazione di tipo civile	7	116,00	105,00	906,38
8	4	CF	669	4906	63	C/6	Stalle,scuderie,rimesse ed autorimesse	14	14,00		48,44

NOTE

- Fonte: si valorizzano i dati desunti dalle visure catastali del 06/11/2024.

l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità catastali sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale, pertanto non utilizzabili ai fini della legge 122 del 30/07/2010.

ANALISI DELLE CONSISTENZE "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Sup Lorda [mq]	%	Superficie Commerciale [mq]
1	1	669	4906	8	1	Abitazione sc.A int.2	72,00	100%	72,00
1	1	669	4906	8	1	Balcone	12,00	30%	3,60
1	1	669	4906	8	S1	Cantina sc.A int.2	4,00	25%	1,00
2	1	669	4906	36	S1	Posto auto coperto 2A	19,00	40%	7,60
3	2	669	4906	32	3	Abitazione sc.C int.6	81,00	100%	81,00
3	2	669	4906	32	3	Balcone	15,00	30%	4,50
3	2	669	4906	32	S1	Cantina sc.C int.6	5,00	25%	1,25
4	2	669	4906	54	S1	posto auto coperto 6C	12,00	40%	4,80
5	3	669	4906	15	1	Abitazione sc.D int.4	72,00	100%	72,00
5	3	669	4906	15	1	Balcone	12,00	30%	3,60

5	3	669	4906	15	S1	Cantina sc.D int.4	4,00	25%	1,00
6	3	669	4906	58	S1	posto auto coperto 4D	14,00	40%	5,60
7	4	669	4906	33	3	Abitazione sc.D int.9	105,00	100%	105,00
7	4	669	4906	33	3	Balcone	25,00	30%	7,50
7	4	669	4906	33	3	Balcone	26,00	10%	2,60
7	4	669	4906	33	S1	Cantina sc.D int.9	4,50	25%	1,13
8	4	669	4906	63	S1	posto auto coperto 9D	14,00	40%	5,60
TOTALE							508,50		379,78

NOTE

- Fonte: Le superfici sono state determinate sulle planimetrie catastali, opportunamente scalata utilizzando misurazioni eseguite in loco. La superficie commerciale è stata determinata utilizzando i coefficienti di ponderazione indicati nell'allegato C del D.P.R. 138/98. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE STIMATO "AS-IS"

n. Unità	Lotto	Foglio	P.IIa	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VM UNITARIO [€/mq]	VALORE DI MERCATO [€]
1	1	669	4906	8	1/S1	Appartamento e cantina Scala A int.2	76,60	1.700	130.220,00
2	1	669	4906	36	S1	Posto auto scoperto int.2 A	7,60	1.700	12.920,00
3	2	669	4906	32	3/S1	Appartamento e cantina Scala C int.6	86,75	1.700	147.475,00
4	2	669	4906	54	S1	Posto auto scoperto int.C 6	4,80	1.700	8.160,00
5	3	669	4906	15	1/S1	Appartamento e cantina Scala D int.4	76,60	1.700	130.220,00
6	3	669	4906	58	S1	Posto auto scoperto int.4 D	5,60	1.700	9.520,00
7	4	669	4906	33	3/S1	Appartamento e cantina Scala D int.9	116,23	1.700	197.582,50
8	4	669	4906	63	S1	Posto auto scoperto int.9 D	5,60	1.700	9.520,00
TOTALE							379,78		645.617,50

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

n. Unità	Lotto	Foglio	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VDS unitario [€/mq]	VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE [€]
1	1	669	4906	8	1/S1	Appartamento e cantina Scala A int.2	76,60	1.547	118.500,20
2	1	669	4906	36	S1	Posto auto scoperto int.2 A	7,60	1.547	11.757,20
3	2	669	4906	32	3/S1	Appartamento e cantina Scala C int.6	86,75	1.547	134.202,25
4	2	669	4906	54	S1	Posto auto scoperto int.C 6	4,80	1.547	7.425,60
5	3	669	4906	15	1/S1	Appartamento e cantina Scala D int.4	76,60	1.547	118.500,20
6	3	669	4906	58	S1	Posto auto scoperto int.4 D	5,60	1.547	8.663,20
7	4	669	4906	33	3/S1	Appartamento e cantina Scala D int.9	116,23	1.547	179.800,08
8	4	669	4906	63	S1	Posto auto scoperto int.9 D	5,60	1.547	8.663,20
TOTALE							379,78		587.511,93

FORMAZIONE DEI LOTTI

VALORE DI LIQUIDAZIONE

n. Unità	Lotto	Foglio	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	VDL unitario [€/mq]	VALORE DI LIQUIDAZIONE [€]
1	1	669	4906	8	1/S1	Appartamento e cantina Scala A int.2	76,60	1.202	101.212,31
2	1	669	4906	36	S1	Posto auto scoperto int.2 A	7,60		
3	2	669	4906	32	3/S1	Appartamento e cantina Scala C int.6	86,75	1.162	106.339,81
4	2	669	4906	54	S1	Posto auto scoperto int.C 6	4,80		
5	3	669	4906	15	1/S1	Appartamento e cantina Scala D int.4	76,60	1.171	96.242,96
6	3	669	4906	58	S1	Posto auto scoperto int.4 D	5,60		
7	4	669	4906	33	3/S1	Appartamento e cantina Scala D int.9	116,23	1.118	136.168,45
8	4	669	4906	63	S1	Posto auto scoperto int.9 D	5,60		
TOTALE							379,78		439.963,54

FORMAZIONE DEI LOTTI

PREZZO DI MASSIMA CESSIONE

n. Unità	Lotto	Foglio	P.Ila	Sub	Piano	Destinazione d'Uso	Superficie Commerciale [mq]	PMC unitario [€/mq]	PREZZO DI MASSIMA CESSIONE [€]
1	1	669	4906	8	1/S1	Appartamento e cantina Scala A int.2	76,60	1.414	119.073,31
2	1	669	4906	36	S1	Posto auto scoperto int.2 A	7,60		
3	2	669	4906	32	3/S1	Appartamento e cantina Scala C int.6	86,75	1.367	125.105,66
4	2	669	4906	54	S1	Posto auto scoperto int.C 6	4,80		
5	3	669	4906	15	1/S1	Appartamento e cantina Scala D int.4	76,60	1.377	113.227,01
6	3	669	4906	58	S1	Posto auto scoperto int.4 D	5,60		
7	4	669	4906	33	3/S1	Appartamento e cantina Scala D int.9	116,23	1.315	160.198,18
8	4	669	4906	63	S1	Posto auto scoperto int.9 D	5,60		
TOTALE							379,78		517.604,16

ANALISI DELLA TITOLARITA'

Tipologia Atto:	Convenzione urbanistica	Rogante:	Notaio Federico Bissi		
Data atto:	10/12/2009	Repertorio:	672	Raccolta:	499
Intestatario:	DECIMA II SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA A.R.L.	Diritti ed Oneri reali:	Diritto di Proprieta' superficiaria 1/1		
n.d.r.					

SERVITU'

A seguito del sopralluogo non è stata rilevata alcuna servitù.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Conformità Catastale	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00
----------------------	----	--	------

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che tutte le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' URBANISTICA

Ante 01/09/1967	No	Immobile Vincolato (D.Lgs 42/2004)	No
Conformità Urbanistica	Si	Costi di ripristino e/o regolarizzazione	0,00

L'immobile risulta edificato in forza dei seguenti titoli:

- Permesso di Costruire n.469 prot.n. 29841 del 19/04/2006 per l'esecuzione di un edificio residenziale e commerciale, in Roma, P.d.Z. B/4 Castelverde Comparto R, Municipio VII;
- DIA in Variante prot.n. 24040 del 26/03/2012 al permesso di costruire n.469 del 19/04/2006;
- SCIA prot.n. 112869 del 13/09/2012: cambio di destinazione d'uso di locali tecnici in cantine e installazione impianto fotovoltaico in copertura;
- Fine Lavori depositato in data 21/09/2012 prot.CH 116396
- CILA prot.n. 129758 del 11/10/2012;
- Istanza per il rilascio del Certificato di Agibilità prot.14824 del 11/02/2013: a seguito dell'accesso agli atti del 07/12/2022 è stato riscontrato che il Comune di Roma non ha effettuato alcuna richiesta di documentazione integrativa.

A seguito del sopralluogo è stato riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme all'elaborato grafico dell'ultimo titolo edilizio: CILA prot.n. 129758 del 11/10/2012.

PROBLEMATICHE AMBIENTALI

Materiali inquinanti	N/D	Amianto	N/D
Pericolosità Idraulica	N/D	Rifiuti	SI
Pericolosità Idrogeologica	N/D	Radon	N/D
Inquinamento Atmosferico	N/D	Fibre artificiali vetrose	N/D
Inquinamento Acustico	N/D	Pozzi, serbatoi e cisterne	N/D
Inquinamento Elettromagnetico	N/D	Altre problematiche	N/D
Mq		euro/mq	Totale (euro)
Costi di bonifica			0,00

A seguito del sopralluogo è stato rilevato che alcune cantine sono occupate da beni mobili che saranno rimossi a cura e spese degli Agiudicatari.

Ai fini dello svolgimento del presente incarico non sono state condotte analisi ambientali dei terreni nè sugli impianti galvanici, non sono stati eseguiti accertamenti sulle strutture, se non quelli desumibili a vista al momento del sopralluogo.

CONDominio

Arretrati Condominiali	N/D	Importo rate insolute	0,00
------------------------	-----	-----------------------	------

Alla data del sopralluogo non è stato possibile reperire i riferimenti dell'Amministratore ne eventuali arretrati condominiali.

A map of the Colle degli Abeti area. Three locations are marked with blue circles and numbered 1, 2, and 3. A red pin is also present near location 3. The map shows various landmarks and streets. Landmarks include Spazio A2A - A2A Energia, Hakuna Matata, Affiliato Tecnocasa Immobiliare Ponte Di No..., Good Look, Luis Andrade Realizzazione Siti Web, and Villaggio Prenestino. Streets shown are Via Piero Corti, Via Don Primo Mazzolari, Via della Riserva Nuova, and Via del Fosso dell'Osia.

Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Subject
Foto				
Comune	Roma	Roma	Roma	Roma
Indirizzo	via Giuseppe De Piro 1	via Raffaello Liberti 163	via Raffaello Liberti 91	VIA RAFFAELLO LIBERTI 163
Zona	Suburbana	Suburbana	Suburbana	Suburbana
Fonte	https://www.immobiliare.it/annunci/111443681/	https://www.immobiliare.it/annunci/115481353/	https://www.immobiliare.it/annunci/108529211/	
Data (mesi)	5,00	0,00	6,00	-
* Prezzo Offerto [€]	€ 199.000	€ 199.000	€ 176.000	-
* Sup. commerciale [mq]	100	100	85	87
Prezzo unitario [€/mq]	€ 1.990	€ 1.990	€ 2.071	-
Sconto Trattativa	-10%	-10%	-10%	-
Prezzo scontato	€ 179.100	€ 179.100	€ 158.400	-
* Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Buono
* Dotazione impiantistica	Buono	Buono	Buono	Buono
* Servizi igienici	2	2	2	2
* Ascensore	presente	presente	presente	presente
* Livello piano	2	0	1	1
* Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Data [mesi] [n]	5	0	0	-
Prezzo scontato [€]	€ 179.100	€ 179.100	€ 158.400	-
Sup.commerciale [mq]	100	100	85	87
Prezzo unitario scontato [€/mq]	€ 1.791	€ 1.791	€ 1.864	-
Stato di manutenzione [n]	2	2	2	2
Dotazione impiantistica [n]	2	2	2	2
Servizi igienici [n]	2	2	2	2
Livello Piano [n]	2	0	1	1
Box/posto auto [n]	1	1	1	0

Sema del 1922 Marginal					
Prezzo marginale	Minimo		1.791,00	Data	2%
Servizi Igienici	Costo (C)		5.000,00	Dotazione impiantistica	8.000,00
	Vita utile (n)		24		24
	Vetustà (t)		12		12
Livello piano	Coeff. piano		3%	Ascensore del soggetto	presente
Stato manutenzione	Costo al m. x liv.		300,00	Box / Posto auto	10.000,00

ANALISI DEI PREZZI RINGHIERA				
Data [mesi] [n]	298,50	298,50	264,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	1.791,00	1.791,00	1.863,53	-
Stato di manutenzione [n]	300,0	300,0	300,0	-
Dotazione impiantistica [n]	4.000,00	4.000,00	4.000,00	-
Servizi igienici [n]	2.500,00	2.500,00	2.500,00	-
Livello Piano [n]	5.373,00	5.373,00	4.752,00	-
Box/posto auto [n]	10.000,00	10.000,00	10.000,00	-

Tabella di Valutazione				
Data (mesi) (n)	1.492,50	0,00	0,00	-
Prezzo unitario [€/mq]	-23.730,75	-23.730,75	3.134,25	-
Stato manutenz. (n)	0,00	0,00	0,00	-
Dotazione impiantistica (n)	0,00	0,00	0,00	-
Servizi igienici (n)	0,00	0,00	0,00	-
Livello Piano (n)	-5.373,00	5.373,00	0,00	-
Box/posto auto (n)	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-

Prezzi corretti	141.488,75	150.742,25	151.534,25	-
Peso dei comparabili	40%	30%	30%	
Massimo	151.534,25	Minimo	141.488,75	7,1%

Valore di Mercato [€]	147.278,45
Valore di Mercato Unitario	1.700,00

ANALISI TERRITORIALE ED URBANISTICA

Strumento urbanistico vigente: 'P.R.G. del Comune di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 18 del 11/12.02.2008.

Sistema insediativo: "Ambiti a pianificazione particolareggiata definita" della "Città della Trasformazione", disciplinati dall'Art. 62 delle N.T.A.

Stralcio PRG



Legenda

1. Gli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita riguardano aree interessate da Piani attuativi o Programmi urbanistici, variamente denominati, approvati prima dell'approvazione del presente PRG, ovvero adottati prima della deliberazione di Consiglio comunale n. 64/2006, di controdeduzione del presente PRG.
2. Alle aree di cui al comma 1, si applica la disciplina definita dai relativi Piani attuativi o Programmi urbanistici.
3. I Piani attuativi o i Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in conformità o con varianti non sostanziali, ai sensi dell'art. 1 della LR n. 36/1987, alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione, proseguono il loro iter approvativo secondo le procedure stabilite dalla legislazione statale e regionale vigente; nelle more dell'approvazione, sono salvaguardate le previsioni dei Piani o Programmi adottati.
4. I Piani attuativi o Programmi urbanistici in corso di approvazione, se adottati in variante sostanziale rispetto alla disciplina urbanistica generale applicabile al momento dell'adozione (Piani attuativi in variante, ai sensi dell'art. 4 della LR n. 36/1987; Accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D.LGT n. 267/2000), proseguono l'iniziale iter approvativo sino alla sua definitiva conclusione. Nelle more dell'approvazione di tali Piani o Programmi, e al momento dell'approvazione del presente PRG, le aree interessate assumono la disciplina urbanistica ed economica – ivi compresi gli oneri e le obbligazioni straordinarie a carico dei soggetti privati proponenti – definite dalla deliberazione consiliare di adozione e/o di indirizzi al Sindaco per la conclusione degli Accordi di programma, senza che ciò assuma rilievo di strumentazione urbanistica esecutiva.
5. In caso di mancata conclusione dell'iter approvativo dei Piani o Programmi di cui al comma 4, per causa del soggetto privato proponente, sulle aree interessate permane la disciplina urbanistica ed economica di cui al comma 4, con una riduzione del 15% della SUL assentita, in ragione delle conseguenze negative per la realizzazione del programma urbanistico; gli Ambiti potranno essere successivamente attivati, mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.
6. I Piani attuativi adottati o controdedotti in variante sostanziale allo strumento urbanistico generale sono approvati

con le procedure di cui all'art. 4 della LR n. 36/1987. Nel caso di Accordi di programma, le modificazioni sostanziali introdotte nel corso dell'iter di approvazione sono sottoposte a pronunciamento del Consiglio comunale prima della conclusione dell'Accordo di programma: per modifiche sostanziali si intendono quelle eccedenti al contempo le fattispecie dell'art. 1 della LR n. 36/1987 e il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi; se le modificazioni introdotte attengono alla disciplina economica, saranno considerate sostanziali se eccederanno o il mandato conferito al Sindaco nella deliberazione consiliare di indirizzi o i criteri di perequazione stabiliti nel Capo 4° del Titolo I.

7. Sempre nel caso di Accordi di programma in corso di approvazione, se la conclusione dell'Accordo stesso non comporta varianti sostanziali, come definite al comma 6, alla disciplina urbanistica ed economica adottata e recepita nel presente PRG, l'iter approvativo è portato a conclusione, senza necessità della deliberazione consiliare di ratifica prevista dall'art. 34, comma 5, del D.LGT n. 267/2000.

8. Dopo la decadenza degli strumenti urbanistici attuativi approvati, per decorrenza del periodo di efficacia, e fino all'eventuale ripianificazione, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 1150/1942, alle parti non attuate continua ad applicarsi la stessa disciplina, salvo che sulle aree destinate all'espropriazione, dove potrà applicarsi il meccanismo della cessione compensativa, di cui all'art. 22.

9. Agli Ambiti a pianificazione particolareggiata definita si applicano comunque le disposizioni di cui all'art. 13, comma 12, fatti salvi i maggiori oneri e obbligazioni stabiliti negli strumenti attuativi.

CONVENZIONE URBANISTICA

CONVENZIONE DEL 10/12/2009 A ROGITO DEL NOTAIO FEDERICO - REPERTORIO n. 672-RACCOLTA n. 499 - per la concessione del diritto di superficie in Roma, piano di zona B4 CASTELVERDE Comporto R/parte dal COMUNE DI ROMA in favore della Società Cooperativa a Responsabilità Limitata DECIMA II - (PROGRAMMA 20.000 ALLOGGI IN AFFITTO - LOCAZIONE PERMANENTE):

“Art.2 - CONTENUTO DELLA CONCESSIONE-TERMINE DI INIZIO E FINE LAVORI-VINCOLI-DURATA

La concessione viene effettuata per la durata di 99 anni e potrà essere rinnovata ad istanza del concessionario o suoi aventi causa presentata almeno un anno prima della scadenza.

Ai sensi dell’art. 18 ultimo comma del D.P.R. 380/2001 nel caso di cessione o di locazione di alloggio per un corrispettivo superiore a quello determinato secondo i criteri di cui agli articoli 11 e 12 del disciplinare allegato alla convenzione, le relative pattuizioni saranno ritenute nulle per la parte eccedente ai corrispettivi ovvero ai canoni approvati dall’Amministrazione Comunale.

Art.3 – CORRISPETTIVO DELLA CONCESSIONE

Resta inteso che il conguaglio, derivante a qualsiasi titolo, in ragione dei costi sostenuti dall’Amministrazione per l’acquisizione della totalità delle aree del piano di zona al patrimonio comunale, potrà essere effettuato a carico dei titolari di beni realizzati (anche eventualmente parzialmente) nell’esercizio del diritto di superficie ovvero del diritto di proprietà sulle aree del piano di zona e, in conseguenza, dei loro aventi causa, senza limitazioni temporali e fatte salve le modalità previste nei successivi commi.

Detta richiesta di conguaglio sarà rivolta originariamente verso il soggetto titolare (acquirente/assegnatario in caso di avvenuto trasferimento ovvero originario concessionario se la porzione immobiliare non è stata ancora trasferita) della porzione immobiliare realizzata in forza della convenzione ed in forza dell’avvenuta notificazione al Comune dei relativi atti con le modalità previste dall’art.6 e del disciplinare allegato alla presente convenzione.

Poiché ciascun notaio rogante è da ritenersi sempre obbligato a notificare al Comune di Roma qualunque atto di trasferimento o comunque di costituzione di diritto reale relativo alle porzioni immobiliari realizzate ai sensi dell’art.35 della Legge 865/71, la richiesta di conguaglio, da considerarsi onere reale sempre in presenza di regolare notificazione dei successivi atti traslativi sarà rivolta via via a tutti i successivi aventi causa e quindi obbligati al conguaglio.

La richiesta di conguaglio sarà comunque quantificata rispetto a quanto dovuto, in proporzione all’incidenza del maggiore onere sulla porzione immobiliare di spettanza di ciascuno, da calcolarsi rispetto alla documentazione presentata al Comune di Roma ai sensi dell’art. 11 del disciplinare allegato alla presente convenzione ovvero - in caso di successive eventuali variazioni - sulla base della quota di proprietà di ciascuna unità immobiliare già indicate nella tabella dei prezzi massimi di cessione di cui all’art.11 del Disciplinare allegato alla presente convenzione.

Qualora il valore di tali quote siano in seguito eventualmente variate in seguito a modificazioni delle consistenze immobiliari originarie - ferma restando l’entità totale delle somme da versarsi ai comuni di roma – il conguaglio stesso potrà essere effettuato, sulla base delle ulteriori tabelle di proprietà vigenti alla data della richiesta dello stesso.

Qualora qualunque atto di trasferimento non sia stato regolarmente notificato all’Amministrazione Comunale Il concessionario ovvero il suo avente cause inadempiente sarà ritenuto responsabile di detta omessa notificazione in solido con il Notaio rogante o autenticante le sottoscrizioni.

Il Comune ed il concessionario comunque convengono che il Comune stesso potrà richiedere nuovamente un elenco completo e dettagliato dei trasferimenti già avvenuti corredato anche degli estremi delle avvenute trascrizioni nonché delle avvenute notificazioni.

Esclusivamente nel caso di mancata o incompleta notificazione degli atti di trasferimento come sopra stabilito, qualora il titolare del diritto di superficie sia estinto (scioglimento, fallimento ecc.) la richiesta di conguaglio sarà rivolta direttamente a qualunque avente causa dall’originario titolare del diritto di superficie e comunque fermo restando il disposto di cui all’art.11 del disciplinare allegato alla presente convenzione.”

ALLEGATO B AL N.499 DI RACCOLTA: DISCIPLINARE GENERALE DI NORME, PATTI, ONERI E CONDIZIONI DELLA CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE EX.ART.35 LEGGE 865/71:

“Art.2 - IPOTECABILITA’ DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Tra le parti si conviene che il diritto di superficie concesso con il presente atto potrà essere ipotecato in favore di Enti o istituti di credito e solo a garanzia dei mutui che verranno concessi per il finanziamento del programma edilizio.

Art.5 - REQUISITI DEI SOCI NEL CASO DI COOPERATIVE O LORO CONSORZI

La Cooperativa, come sopra rappresentata, dichiara che i propri soci hanno i seguenti requisiti per essere assegnatari di alloggi economici e popolari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia:

- 1) cittadinanza italiana o ad essa equiparata ai sensi di legge;*
- 2) residenza o attività lavorativa nel Comune di Roma;*
- 3) non essere proprietari nel Comune di Roma di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare;*
- 4) non aver ottenuto negli ultimi venti anni alcuna assegnazione di abitazione, in proprietà o superficie, realizzata o acquistata con il concorso di contributo pubblico;*
- 5) nel caso di interventi realizzati mediante finanziamento pubblico, fruizione di reddito familiare complessivo valutato secondo le norme previste dalla legge di finanziamento.*

Ai fini del requisito previsto al punto 3) si considera adeguato l'alloggio che sia composto da un numero di vani che, esclusi gli accessori, in rapporto al nucleo familiare dell'assegnatario dia un indice superiore ad I (uno) e che non sia stato dichiarato non idoneo igienicamente dalle competenti autorità. Il nucleo familiare, ai fini di cui ai punti 3) e 5) del presente articolo, è quello risultante anagraficamente all'atto dell'assegnazione dell'alloggio fatte salve per quanto possa occorrere, le disposizioni di cui al D.P.R. n.1035 del 30 dicembre 1972, intendendosi sostituita alla data di pubblicazione del bando quella della stipula della convenzione cui il presente disciplinare è allegato.

La Cooperativa si impegna a pronunciare la decadenza del socio dal diritto dell'assegnazione dell'alloggio ove il medesimo venga a perdere i requisiti prima della data di assegnazione dell'alloggio medesimo.

La cooperativa è tenuta a trasmettere - al competente Ufficio per l'Edilizia Residenziale Pubblica - l'elenco dei soci assegnatari. Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

Art.6 - CRITERI PER LE VENDITE NEL CASO DI IMPRESE

Gli alloggi potranno essere ceduti esclusivamente a soggetti che abbiano i requisiti indicati nell'art.5 ovvero a soggetti (anche persone giuridiche) che si obblighino a dare in locazione gli alloggi medesimi per un tempo non inferiore a 12 (dodici) anni.

Tale obbligo fa carico al primo acquirente e comunque è consentita la vendita dell'alloggio nel periodo previsto di locazione con prelazione in favore dei soggetti locatari in possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 5.

E' fatto espresso divieto al concessionario di trasferire a terzi la disponibilità degli alloggi realizzati in mancanza delle prescritte condizioni igienico-sanitarie.

Affinché gli edifici, o parti di essi, possano essere trasferiti è necessario che il concessionario richieda il certificato di agibilità Comune di Roma, allegando alla richiesta il certificato di collaudo la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione, e una dichiarazione del direttore dei lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Comune di Roma rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente, e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile. Il medesimo termine di trenta giorni di cui sopra, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione o che essa non possa acquisire autonomamente.

Lo stesso termine di trenta giorni, qualora sia stato interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi. Il concessionario, in tutti gli atti di vendita delle singole unità immobiliari, loro pertinenze e parti comuni, dovrà inserire le clausole limitative dell'uso e del godimento degli alloggi eventualmente previste dalla legge di finanziamento.

La mancata osservanza delle disposizioni di cui ai commi recedenti da parte del concessionario, o suoi aventi causa,

comporterà l'applicazione delle sanzioni di cui alla lettera 1) del successivo articolo 15 a carico del concessionario stesso o dei suoi aventi causa.

Gli atti ed i contratti sopra indicati potranno essere rogati da Notai di fiducia dei contraenti.

Copia autentica di qualunque atto di cessione - sia di assegnazione da Cooperativa che di vendita da parte di impresa - ovvero di ogni ulteriore atto di cessione tra privati successiva alla prima, dovrà essere inviata a cura del Notaio rogante al Comune a mezzo di raccomandata entro trenta giorni dalla trascrizione. Solamente nel caso in cui il concessionario sia destinatario di contributi da concedersi da parte della Regione Lazio, lo stesso si obbliga a cedere gli alloggi con priorità alle persone soggette a procedimenti o provvedimenti di sfratto oppure soggette a revoca di alloggio A.T.E.R. (ex IACP).

A tal fine il concessionario, non oltre 5 (cinque) mesi dall'inizio dei lavori e non prima dell'inizio stesso, curerà, almeno due volte, di cui una in un giorno di domenica, la pubblicazione su due quotidiani a maggiore diffusione nel Lazio, di un apposito avviso nel quale siano indicati la localizzazione e gli altri elementi e dati di ordine tecnico ed economico, ritenuti utili, relativi all'intervento costruttivo ed agli alloggi, dandone immediata comunicazione al Comune - DC Dipartimento.

Su tale avviso, in particolare, dovrà essere specificato che il prezzo di cessione degli alloggi sarà determinato previa verifica dell'Amministrazione Comunale. Le richieste di acquisto dovranno essere rivolte all'impresa entro 30 (trenta) giorni dalla data di pubblicazione del predetto avviso e l'incontro delle volontà dovrà determinarsi non oltre i successivi 60 (sessanta) giorni.

Trascorsi inutilmente tali termini viene meno l'obbligo di cui sopra, posto a carico del concessionario. Rimane fermo che le cessioni possono aver luogo esclusivamente a favore di soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'edilizia agevolata-convenzionata.

Art.11 - CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO DI CESSIONE

Le ulteriori porzioni immobiliari, da destinarsi ad autorimesse o posti auto, che venissero eventualmente realizzate - oltre a quelle obbligatoriamente previste dagli standards urbanistici - sulle aree concesse in diritto di superficie, previo regolare titolo amministrativo, potranno essere cedute, ovvero locate, anche a soggetti che non siano proprietari di cubature residenziali o commerciali (e quindi non accessorie) all'interno del condominio che si costituirà rispetto al fabbricato realizzato nell'esercizio del diritto stesso, purché lo siano rispetto a porzioni immobiliari localizzate all'interno del piano di zona medesimo.

Rispetto al corrispettivo di trasferimento di tali ultime porzioni immobiliari, il concessionario si obbliga ad applicare, per calcolo dello stesso, il medesimo criterio di determinazione di cui ai commi precedenti.

Dette porzioni immobiliari dovranno essere contemplate nella tabella riepilogativa dei prezzi massimi di cessione di cui al Presente articolo e ciascun atto di trasferimento dovrà essere notificato al Comune, mediante invio di copia dello stesso, entro i termini e con le modalità previste dall'art.6 del presente disciplinare, fermi restando a carico esclusivo di ciascun acquirente le quote-parte di spese manutentive, anche di natura condominiale proporzionali al valore delle medesime.

Il Comune di Roma ed il concessionario concordano e convengono inoltre che il 15% (quindici per cento) del corrispettivo di cessione di dette porzioni immobiliari sarà versato dal concessionario stesso al Comune di Roma - il quale sarà irrevocabilmente obbligato a destinare lo stesso a titolo di contributo alla realizzazione e manutenzione del verde pubblico e dei servizi di quartiere -entro trenta giorni dalla trascrizione gatto di cessione."

ATTO D'OBBLIGO

Atto d'obbligo, a rogito del notaio Giovanni Ungari Trasatti, del 17/01/2014 rep.n. 48119, racc. n.26803:
per la locazione a venticinque anni di alloggi di edilizia agevolata da parte della "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata", per i beni a Roma in località "CASTELVERDE".

- ARTICOLO 1. -

1. - Gli alloggi realizzati saranno concessi in "locazione non inferiore a 25 (venticinque) anni".

2. - Gli alloggi saranno concessi in locazione a soggetti che hanno i seguenti requisiti soggettivi:

a) abbiano un reddito fiscalmente imponibile non superiore al limite massimo previsto per l'edilizia agevolata;

b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento concesso dallo Stato o da altro Ente pubblico;

c) le abitazioni saranno concesse in "locazione non inferiore a 25 (venticinque)" in via prioritaria a:

1) nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità;

2) nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;

3) famiglie di nuova formazione;

4) studenti universitari fuori sede;

5) altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, con esclusione di coloro i quali siano sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio per morosità.

3. - Il contratto di locazione non può avere durata inferiore a quanto previsto dall'art.2 della Legge n.431/1998. Ogni contratto dovrà essere soggetto a registrazione nel rispetto della legislazione vigente.

4. - La cessione a terzi, in tutto od in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti di cui al presente atto d'obbligo può avvenire anche prima della scadenza del vincolo di locazione. In tale ipotesi, il vincolo sarà assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

Nessuna cessione, vendita o assegnazione di alloggi può essere compiuta prima della scadenza del periodo fissato per la locazione se non è trascritto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 il vincolo locatizio contenuto nel presente atto d'obbligo e non siano stati notificati, a cura del soggetto attuatore, alla Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, i prezzi massimi di cessione convenzionali;

5. - Il conduttore non può sublocare neppure parzialmente l'immobile ottenuto in locazione, pena la risoluzione di diritto del contratto.

6. - Il canone di locazione non potrà essere superiore a quello "concertato" all'articolo 2, comma 3 della Legge del 9 dicembre 1998 n.431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi della stessa Legge n.431/1998, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, riguardo a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in Comune limitrofo di più prossima dimensione demografica, così come prescritto dall'articolo 5, comma 1, punto 3 del Decreto Ministeriale.

7. - Il canone di locazione è aggiornato ogni anno in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie d'operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata.

8. - Il prezzo di cessione dell'alloggio sarà quello fissato da Roma Capitale secondo quanto stabilito nella Convenzione o atto d'obbligo.

9. - In aggiunta al canone di locazione, sono a carico del

conduttore le spese di amministrazione, quelle relative ai servizi condominiali ed alla manutenzione ordinaria, secondo le vigenti disposizioni di Legge, nonché del deposito cauzionale e le eventuali imposte di legge.

10. - Sono a carico dell'eventuale soggetto acquirente gli oneri concernenti le variazioni catastali e relativi frazionamenti, le spese notarili di trasferimento della proprietà dell'alloggio e gli oneri derivanti da eventuale accollo di mutuo e relativo frazionamento, l'I.V.A. e gli oneri fiscali.

11. - Il recesso e l'inadempimento del locatario, nonché la successione nel contratto di locazione, sono disciplinati dagli artt. 4-5-6 della Legge n.392/1978 cui si rinvia.

12. - In considerazione di quanto disposto al punto 5.4.1 del bando di cui alla delibera della Giunta Regionale del Lazio n.527/2003, è riservato alle categorie nella medesima elencate il 25% (venticinque per cento) degli alloggi finanziati.

- ARTICOLO 2. -

Le obbligazioni assunte con il presente atto, da trascriversi all'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1 a favore della REGIONE LAZIO (codice fiscale numero 80143490581) ed a carico della "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" sopradetta, con ampio esonero da responsabilità per il Direttore, non potranno essere cancellate o modificate senza il benestare della Regione Lazio.

La società è a conoscenza che la mancata attuazione da parte dell'operatore delle priorità e degli obblighi assunti con la domanda di partecipazione al bando e di quest'atto d'obbligo, comporta l'automatica revoca del contributo stesso e la restituzione delle somme erogate.

Per quanto occorra, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.29 della Legge 27 febbraio 1985 n.52 come integrato dall'art.19, comma 14 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n.78:

A) - (Coerenza Oggettiva) la "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" intestataria del fabbricato e delle porzioni immobiliari citate in premessa dichiara che le planimetrie catastali rappresentative di dette porzioni immobiliari sopra descritte che si trovano depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali ed i dati catastali sopra enunciati sono conformi allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

B) - (Coerenza Soggettiva) la medesima "DECIMA II Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata" dichiara inoltre, come io Notaio ho potuto riscontrare effettuando i necessari accertamenti, che l'intestazione della ditta catastale - relativamente a quanto di spettanza della medesima società - coincide attualmente con le risultanze dell'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 1.

Il presente atto d'obbligo sostituisce il precedente altro atto d'obbligo a rogito del Notaio Federico Bissi del 9 dicembre 2009 rep.n.669/497 registrato il 22 successivo al n.43091 e trascritto il 23 detti al n.93474 di formalità, perchè relativo alla "locazione permanente".

Le spese di quest'atto ed ogni altra inerente e conseguente, anche per la sua registrazione e trascrizione sono a carico della cooperativa che chiede l'applicazione delle norme di favore previste per gli atti delle società Cooperative in particolare quelle portate dal D.L. n.331/1993 convertito nella Legge 29 ottobre 1993 n.427, ivi compresa l'esenzione del bollo, ricorrendone tutti i presupposti di fatto e di diritto.

Si omette la lettura degli allegati per espressa volontà della comparente.

Il presente atto scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzi meccanici a sensi di legge sotto la mia direzione ed in parte a mano da me Notaio, viene da me letto alla comparente che da me interpellata lo conferma ed approva essendo le ore diciassette e minuti trenta.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO - POSTI AUTO

Tipo di contratto	Fase del mercato	Forma di mercato	Filter
Compravendita	Recessione	Concorrenza monopolistica	Assente
Tipologia Immobiliare	Tipologia Edilizia	Destinazione	Stato
Unità in Condominio	Edificio plurifamiliare	Misto	Buono
			Medie

CARATTERI DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA

Domanda/Offerta:

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona domanda di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

L'analisi di mercato ha evidenziato una buona offerta di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato.

Livello del prezzo:

L'analisi di mercato ha evidenziato asking price unitari che si attestano nei seguenti range:

per la vendita:	tra	1.990,00	euro/mq	e	2.070,59	euro/mq
per i transati	tra	1.400,00	euro/mq	e	1.800,00	euro/mq
per le aste:	tra	1.210,00	euro/mq	e	1.573,00	euro/mq

Trend transazioni:

Dall'analisi delle NTN, il trend comunale delle transazioni per il settore di riferimento risulta decrescente rispetto all'anno precedente

Giudizio di commerciabilità:

Date le caratteristiche dell'asset, si ritiene che questo abbia una buona liquidità.

Si stimano tempi vendita pari a 6/12 mesi

Potenziale acquirente: Utilizzatore diretto

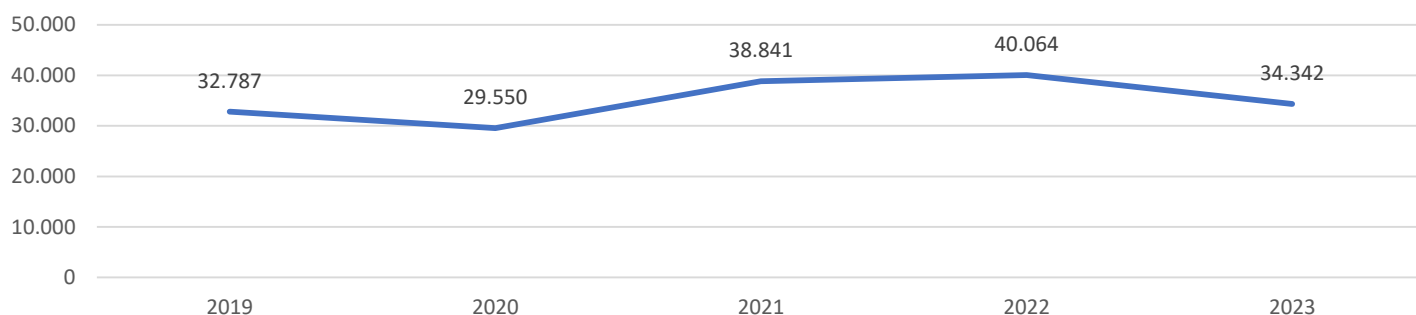
OMI Semestre 2023/2 - fonte: www.AgenziaEntrate.gov.it

Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	E53
COMPRAVENDITA					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min - €/mq		1.350		1.300	Box auto
Max - €/mq		2.400		1.900	
LOCAZIONE					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min - €/mq anno		70		108	Box auto
Max - €/mq anno		124		156	
YIELD LORDO					
		Residenziale	Industriale	Retail	Uffici
Min		5,16%	-	8,31%	-
Max		5,15%	-	8,21%	-

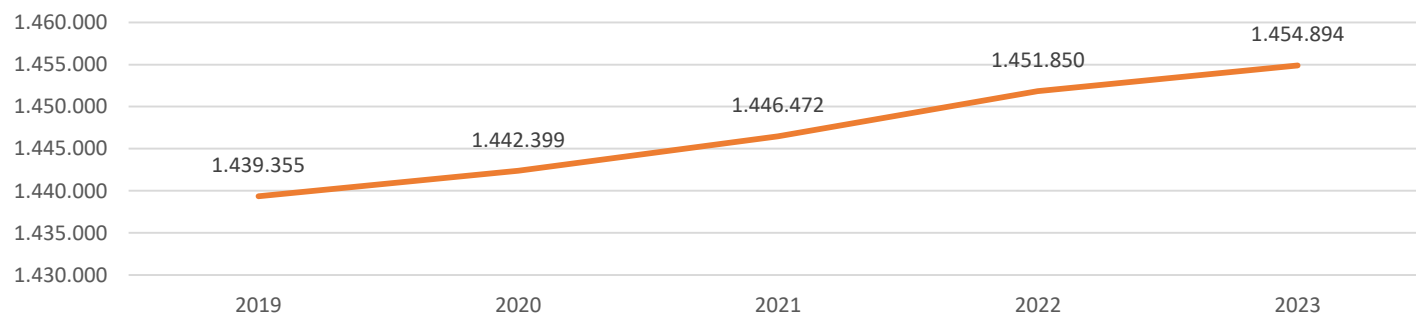
Segmento di Mercato: **Residenziale**

Comune		2019	2020	2021	2022	2023
Roma						
NTN	Totale	32.787	29.550	38.841	40.064	34.342
	%	-	-9,9%	31,4%	3,2%	-14,3%
STOCK	Totale	1.439.355	1.442.399	1.446.472	1.451.850	1.454.894
	%	-	0,2%	0,3%	0,4%	0,2%
IMI	Totale	2,3%	2,0%	2,7%	2,8%	2,4%
	%	-	-10,1%	31,1%	2,8%	-14,5%

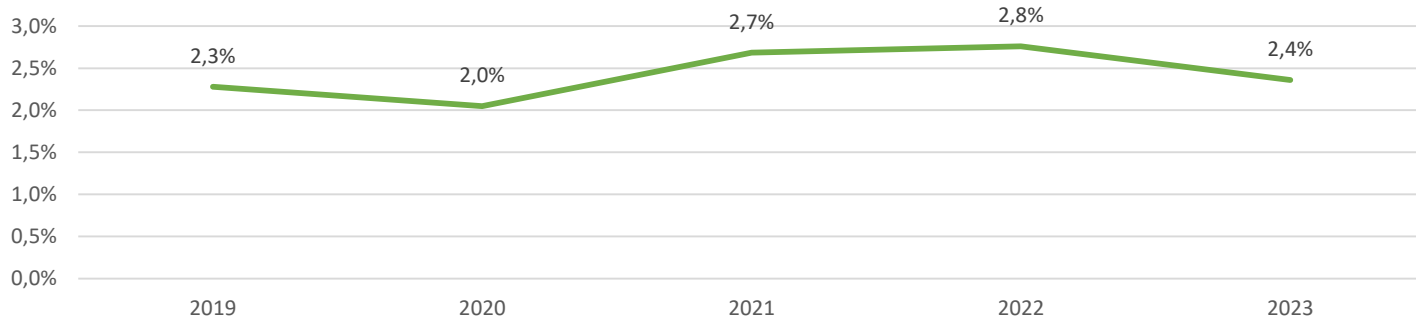
NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE



STOCK - NUMERO UNITÀ IMMOBILIARI PRESENTI



IMI - INTENSITA' DEL MERCATO IMMOBILIARE



BASI DI VALORE DI TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI, LIMITI ED ASSUNZIONI

La valutazione dell'asset è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una compravendita del complesso immobiliare frazionato, considerando le unità immobiliari libere e immediatamente disponibili, non locate.

Il probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali RICS (the Royal Institution of Chartered Surveyors) viene definito come segue:

“L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (RICS RED BOOK).

Ai sensi dell'art. 568 del Codice di Procedura Civile, il valore di mercato viene definito come segue: “Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Allo scopo di definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato M.C.A. (Market Comparison Approach).

Il Market Comparison Approach è un procedimento di stima del valore di mercato, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Il principio su cui si fonda il procedimento consiste nella considerazione per la quale: “il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili.”

Procedimento di stima:

Le indagini relative ai settori di mercato di riferimento sono state finalizzate alla conoscenza del mercato immobiliare della microzona in cui sono ubicati i cespiti in oggetto. L'analisi è inoltre basata sulla conoscenza delle cosiddette fonti indirette, costituite dai principali Osservatori del Mercato Immobiliare e dalle relative pubblicazioni di settore che forniscono valori di vendita medi per comune, per macrozona di riferimento e per destinazione d'uso degli immobili. I valori unitari utilizzati sono stati desunti dal mercato immobiliare locale di riferimento adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà con opportuni coefficienti, in quanto non esistono due beni immobili perfettamente identici.

L'analisi di mercato è stata condotta con riferimento alla tipologia “appartamenti” nel Comune di Roma ed ha interessato le fonti dirette, rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale, mediante una puntuale disamina di prezzi di offerta relativi a immobili in uno stato manutentivo “buono” e con caratteristiche posizionali ed architettoniche analoghe al cespite in oggetto.

La UNI 11612:2015, infatti, stabilisce che “al fine di rilevare la congiuntura di mercato, previa analisi di compatibilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento del mercato di riferimento) ... potranno essere prese in considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price) in luogo dei prezzi di mercato desunti dalle transazioni.

Si evidenzia, infine, che tutti i prezzi offerta sono stati scontati in misura pari al 10% .

Sulla base delle indagini esperite e dei fattori sopra rappresentati, il Valore di mercato unitario è stato stimato pari a

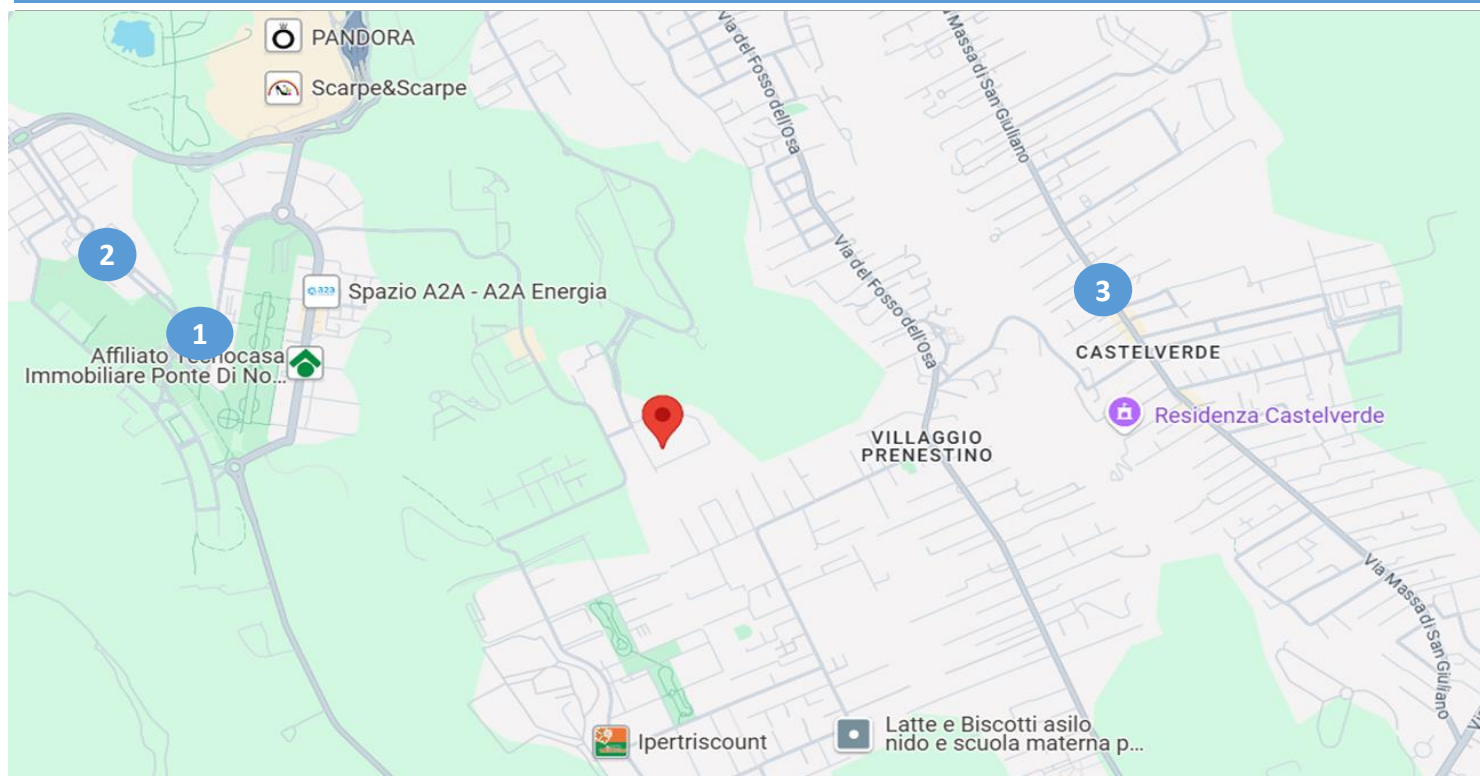
1700 euro/mq.

Il valore del diritto di superficie è stato determinato sulla scorta dei coefficienti rideterminati a seguito dell'aumento del tasso di interesse legale come definito dal decreto del 29 novembre 2023 del Ministro dell'Economia e delle Finanze e pari al 2,5%.

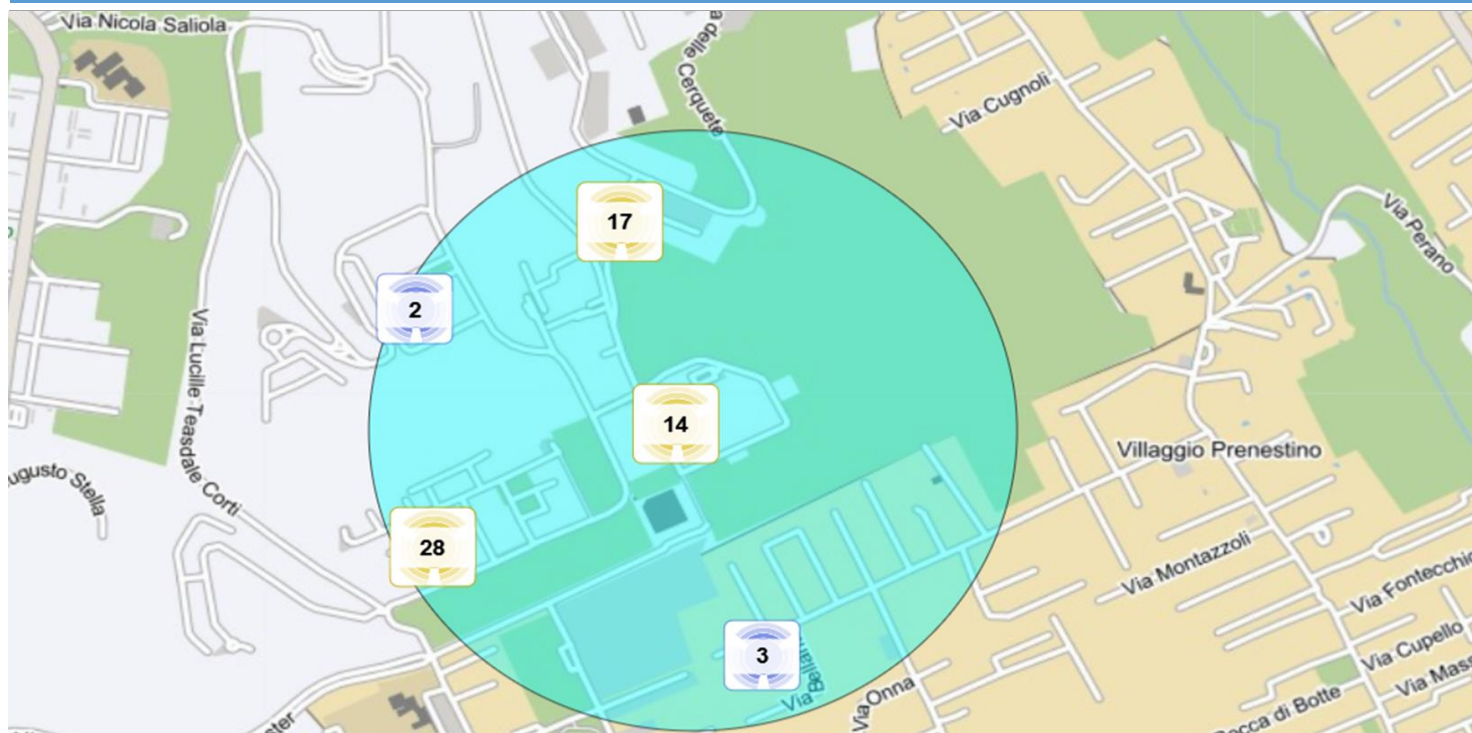
Considerando che sono trascorsi 15 anni a partire dalla data della sottoscrizione della convenzione urbanistica, la quale ha una durata di 99 anni a partire dal 10/12/2009, il valore del diritto di superficie è stato determinato scontando il Valore di Mercato del 9,1%.

Si evidenzia che i valori sopra determinati, ossia il valore di mercato ed il valore del diritto di superficie, sono maggiori rispetto ai prezzi di massima cessione indicati nella tabella prot.n.120411, approvata in data 04/08/2014, pertanto il valore di liquidazione, è stato stimato applicando al prezzo di massima cessione uno sconto pari al 15% per l'assenza di garanzia per vizi.

ANALISI DI MERCATO - VALORI DELLE ASTE



#	Città	Indirizzo	Destinazione	Piano	Superficie Commerciale mq	Offerta Minima €	Offerta Minima €/mq	Fonte
1	Roma	via Mattè Trucco	Appartamento	3	61	€ 74.400,00	1.220	https://www.immobiliare.it/annunci/116317419/
2	Roma	viale Francesco Caltagirone	Appartamento	1	62	€ 97.500,00	1.573	https://www.immobiliare.it/annunci/114853811/
3	Roma	via Massa di San Giuliano	Appartamento	3	66	€ 75.000,00	1.210	https://www.immobiliare.it/annunci/115735029/
						MINIMO	1.210	
						MEDIA	1.334	
						MASSIMO	1.573	



#	Periodo Transazione	Città	Zona OMI	Destinazione	Vani	Superficie Catastale	Prezzo di vendita €	Prezzo di vendita €/mq
1	apr-24	Roma	E53	residenziale		100	155.000	1.558
2	mag-24	Roma	E53	residenziale		100	177.000	1.779
3	apr-24	Roma	E53	residenziale		67	114.000	1.701
4	apr-24	Indirizzo	E53	residenziale		81	113.000	1.404
							MINIMO	1.400
							MEDIA	1.600
							MASSIMO	1.800

VALORE DI MERCATO E VALORE DI LIQUIDAZIONE

Alla luce delle precedenti analisi il valore di mercato dei cespiti è stato stimato considerando le caratteristiche tipologiche e strutturali, l'identificazione catastale, la consistenza, lo stato d'uso e di manutenzione, le potenzialità commerciali, come indicato nella seguente tabella.

QUOTA IN VENDITA: Proprieta' superficiaria 1/1

STATO DI POSSESSO: Libero

VALORE DI MERCATO	645.617,50 €	1.700,00 €/Mq	379,78 Mq
--------------------------	--------------	---------------	-----------

PREZZO DI MASSIMA CESSIONE	517.604,16 €	1.362,92 €/Mq	379,78 Mq
-----------------------------------	--------------	---------------	-----------

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-15%	-77.640,62 €	-204,44 €/Mq	379,78 Mq
------------------------------	------	--------------	--------------	-----------

STATO DI POSSESSO	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
-------------------	----	--------	-----------	---------

CORRISPONDENZA CATASTALE	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
--------------------------	----	--------	-----------	---------

REGOLARITA' URBANISTICA	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
-------------------------	----	--------	-----------	---------

PROBLEMATICHE AMBIENTALI	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
--------------------------	----	--------	-----------	---------

CAPEX	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
-------	----	--------	-----------	---------

SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	0%	0,00 €	0,00 €/Mq	0,00 Mq
-----------------------------	----	--------	-----------	---------

VALORE DI LIQUIDAZIONE	439.963,54 €	1.158,48 €/Mq	379,78 Mq
-------------------------------	---------------------	----------------------	------------------

Roma, lì 17/12/2024

L'Esperto Stimatore
Arch. Marco Iacovissi, MRICS



ALLEGATI

1	Convenzione urbanistica	Convenzione urbanistica del 10/12/2009
2	Estratto di mappa	E.D.M. del 10/01/2023
3	Planimetrie catastali	Planimetrie catastali
4	Atto d'Obbligo	Atto obbligo del 17/01/2014
5	Visure Catastali	Visura attuale per soggetto del 06/11/2024
6	Altro	Esposto VVFF del 22/04/2016
7	Altro	Elaborato planimetrico p.lla 4906
8	Altro	Tabella prezzo massimo cessione del 04/08/2014