



Perza GIURATA

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

per la determinazione del valore dei beni immobiliari siti nel Comune di Valera Fratta, provincia di Lodi, P.Z. lotto 5 tavola 3 P.L.1 (E.P) del P.E.E.P. 167, di proprietà della [redacted] società cooperativa edilizia c.f. [redacted] con sede legale in Corbetta, in Liquidazione Coatta Amministrativa giusto D.M. 148/2020 del 29/04/2020 del MISE

Premessa:

l'incarico per la Valutazione dei beni immobiliari di proprietà del [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale e n.ro di iscrizione al Registro delle Imprese [redacted] registrata al n. [redacted] del R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Milano, in regime Liquidazione Coatta Amministrativa (LCA), è stato affidato allo scrivente **Dott. Arch. Giuseppe Ceccarelli**, a mezzo comunicazione PEC, dal Commissario Liquidatore della società **Prof. Avv. [redacted]**

Le operazioni peritali, hanno avuto inizio con l'acquisizione e lo studio della documentazione preliminare ed è proseguita con incontri, mail e conversazioni telefoniche con il Liquidatore per impostare un cronoprogramma dei sopralluoghi, con incontri in loco con alcuni referenti locali per il reperimento dei dati e della documentazione e con i sopralluoghi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto **Dott. Arch. Giuseppe Ceccarelli**, nato a Roma (RM) il 27.06.1951 C.F. [redacted] con studio in [redacted] iscritto [redacted] sezione A, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Roma, ha redatto la presente Relazione Tecnico-Estimativa.

RELAZIONE

UBICAZIONE GEOGRAFICA

Gli immobili afferenti la Liquidazione Coatta Amministrativa dell'iniziativa immobiliare, realizzati da parte della [redacted] sono conseguenti alla edificazione del lotto 5 tavola 3 P.L.1 (E.P) del P.E.E.P. 167 posto in via Giovanni Paolo II, angolo via La Pira del Comune di Valera Fratta.

Il Comune di Valera Fratta è un borgo situato nel nord-ovest dell'Italia, nella Regione Lombardia, in Provincia di Lodi (LO) che dista, in linea d'aria, 14.75 km dalla sede della provincia di Lodi e 27.72 km dalla sede della Regione Lombardia.

Il territorio del comune di Valera Fratta, che ha una popolazione residente di 1.684, sviluppa una superficie di 8,01 km² e una densità abitativa di 210,24 ab./km², è di conseguenza definibile come scarsamente popolato. L'area del Comune appartiene alla zona altimetrica denominata pianura Padana e si trova ad un'altitudine di 78 metri sul livello del mare: l'altezza massima raggiunta nel territorio comunale è di 81 metri s.l.m., mentre la quota minima è di 74 metri. s.l.m.

DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI L.C.A.

L'oggetto della presente Relazione Tecnico estimativa è rappresentata da un complesso immobiliare composto da n° 10 villini a schiera realizzati in un unico corpo di fabbrica continuo, edificato su due piani fuori terra ad uso residenziale ed un piano sempre terraneo, destinata a servizi pertinenziali esclusivi (box ed annessi), adiacente e comunicante all'unità residenziale e costituente un tutt'uno con essa.

Dette unità risultano edificate su area distinta al Catasto Terreni al Foglio 4 particelle 796,797,798, 799,800,801, 802,803,804, 805.

Non risultano censite al catasto urbano ad eccezione del villino edificato sulla particella 796 che è censito al catasto urbano al Foglio 4 part 796 sub 1 abitazione, sub 2 autorimessa ed è intestata a Società cooperativa edilizia delle forze armate.

Ciascuna delle unità immobiliari, come meglio di seguito dettagliato nella specifica della descrizione, è composta in un unico corpo al piano terra da soggiorno, cucina, con annesso volume non residenziale ad uso rimessa auto e lavatoio-bagno, al piano primo, comunicante con il sottostante piano terra tramite scala, da corridoio, 3 camere, bagno e 2 balconi.

Una area cortilizia a verde con affaccio su due fronti completa le pertinenze di ogni singola unità immobiliare.

DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il progetto approvato del complesso a schiera prevede la realizzazione di 10 villette a schiera individuate, di seguito, anche catastalmente e descritte nella loro consistenza progettuale come segue:

1. villino n° 1, edificato sulla **particella 805 del foglio 4**, con accesso da via Giovanni Paolo II, composto -in un solo corpo -, al piano terra da soggiorno, cucina per mq. 51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale costituito da rimessa auto con disimpegno e lavanderia-bagno per mq. 17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 216 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38.

confini a partire da nord ed in senso orario:

affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 804, distacco su due lati

dati catastali: l'immobile e relativa pertinenza è individuata nel catasto terreni al foglio 4 particella 804; non risulta censito al N.C.E..U.

2. villino n° 2, edificato sulla **particella 804 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 803, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 805

dati catastali: l'immobile e relativa pertinenza è individuata nel catasto terreni al foglio 4 particella 805; non risulta censito al N.C.E..U.

3. villino n° 3, edificato sulla **particella 803 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia-bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 802, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 804

4. villino n° 4, edificato sulla **particella 802 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 801, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 803

5. villino n° 5, edificato sulla **particella 801 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 800, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 802

6. villino n° 6, edificato sulla **particella 800 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a., al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 799, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 801

7. villino n° 7, edificato sulla **particella 799 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a., al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 798, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 799

8. villino n° 8, edificato sulla **particella 798 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 797, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 799

9. villino n° 9, edificato sulla **particella 797 del foglio 4**, composto in un solo corpo al piano terra da soggiorno, cucina per mq.51,53, con annesso e comunicante accessorio non residenziale composto da rimessa auto con disimpegno e lavanderia- bagno per mq.17,40, corte esterna, in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 93 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38:

confini a partire da nord ed in senso orario: affaccio su via La Pira, contiguo villino edificato sulla paricella 798, distacco, contiguo villino edificato sulla paricella 799

10. villino n° 10, edificato sulla **particella 796 del foglio 4**, con accesso da via Giovanni Paolo II, composto -in un solo corpo-, al piano terra da soggiorno, cucina per mq. 51,53, con annesso e comunicante accessorio non

residenziale costituito da rimessa auto con disimpegno e lavanderia-bagno per mq. 17,40, corte esterna ,in parte lastricata per mq 80 c.a ed in parte a giardino per mq. 216 c.a, al piano primo da scala di collegamento, disimpegno, n° 3 camere da letto e bagno per mq.44,84 e due balconi di mq.12,38.

Pimmobile è censito al catasto urbano: la parte residenziale al foglio 4 particella 796 sub 1 cat.A7, vani 5,5 consistenza catastale 139 mq , via g.Paolo II scn p.t e pl ; il locale servizi risulta censito al al foglio 4 particella 796 sub 2 cat.a7, mq.18, consistenza catastale 20 mq , via G.Paolo II scn p.t

confini a partire da nord ed in senso orario:

affaccio su via La Pira e su via, distacco, contiguo villino edificato sulla particella 797.

Lo stato attuale delle unità, in corso di costruzione, con lavori sospesi e cantiere abbandonato, contempla la sola volumetria di progetto pressochè completamente ultimata, con relative suddivisione tra i singoli alloggi, ma non i tavolati interni; è da realizzare l'impiantistica, parte delle recinzioni, le aree pavimentate esterne ed in genere tutte le finiture; il villino n° 10, non è accessibile in quanto provvisto di serrande,portone ed infissi chiusi con uno stato di avanzamento superiore ai residui che comunque non è stato possibile accertare.

A causa dello stato di abbandono dei luoghi e della conseguente pericolosità il sopralluogo si è limitato ad una verifica prevalentemente esterna da cui si è potuto riscontrare lo stato delle opere descritto e visibile nella documentazione fotografica allegata..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree di sedime del fabbricato , a seguito di Tipo mappale protocollo 2011/62168 del 19.07.2011,sono distinte nel Catasto Terreni del Comune di Valera Fratta, provincia di Lodi al foglio 4, part 448.

- 796 area urbana via G.Garibaldi 25 area urbana mq. 15: villino 10;
- 797 ha 00.02.53: villino 9;
- 798 ha 00.02.53: villino 8;
- 799 ha 00.02.53: villino 7;
- 800 ha 00.02.53: villino 6;
- 801 ha 00.02.53: villino 5;
- 802 ha 00.02.53: villino 4;
- 803 ha 00.02.53: villino 3;
- 804 ha 00.02.53: villino 2;
- 805 ha 00.03.46: villino 1;

A seguito di Tipo mappale protocollo 2011/62168 del 19.07.2011, l'area sedime del complesso risulta individuata come segue: Foglio 4 particella 805,804,803,802,801,800,799,798,797,795, 796.

PROVENIENZA

Le aree su cui è edificato l'immobile sono pervenuti al Concessionario a seguito dei presenti atti:

Atto di cessione in diritto di proprietà repertorio 161580/24744 del Dott. [redacted], notaio in Lodi, via XX settembre cn.57, redatto in data 21 febbraio 2007, registrato a Lodi il 16.03.2007 al n° 1718 serie 15 tra il Comune di Valera Fratta, rappresentato da segretario comune e responsabile del servizio tecnico [redacted] e la Cooperativa edilizia delle forze dell'ordine associate, in breve denominata [redacted], con sede in [redacted] rappresentata dal sig. Romualdi Giuliano.

In forza del citato atto di "cessione di aree in diritto di proprietà", premesso:

- che il Comune è dotato di Piano di Zona 167 approvato con delibera consiliare 54 del 12.11.93 ed approvato definitivamente con delibera consiliare 39 del 08.09.95;
- che il Comune ha approvato la graduatoria di priorità di assegnazione delle aree comprese nel Pd.Zona;
- che la [redacted] assegnataria in forza del citato atto si impegna a realizzare l'edificazione nel rispetto dei termini previsto dal presente atto che ha la valenza di convenzione;
- che il Comune ha già acquisito le aree necessarie per l'attuazione del Pd.Zona;
- che la [redacted] intende assumersi gli obblighi e gli impegni derivanti dal citato atto,

viene stipulata la Convenzione tra le parti sopra indicate in attuazione del Piano di Zona con cui il Comune **concede in diritto di proprietà** alla Effeo un appezzamento di terreno individuato come **lotto5 nella tavola 3 del PdZ** approvato con delibera del c.c. n° 15 del 29.03.2006, su cui edificare una volumetria di mc. 3.685, come risultante dalla determinazione del Responsabile del servizio n° 92 del 22.11.2006, terreno individuato al foglio 4 del catasto terreni del [redacted] con la particella 708 area urbana [redacted] mq. 15, part. 710 ha 00.03.90, part.715 ha 00.02.50, part.718 ha 00.02.50, part.726 ha 00.03.10, part.731 ha 00.03.20. part.735 ha 00.04.65, part.741 ha 00.04.20, part.744 ha 00.02.60 . Nell'art 5 viene indicato il corrispettivo dell'acquisizione pari a 147.444,18 già dichiarato corrisposto. Nell'atto, che è di fatto una Convenzione, vengono enumerate tutte le condizioni previste dal Concedente in merito ad obbligazioni assunte dalla cooperativa da estendersi agli assegnatari quali a titolo di esemplificazione: realizzazione opere di urbanizzazioni quali strada, parco pubblico in quota parte stimata nel 16,54 % dei costi con modalità specifiche.

Sempre l'atto prevede obblighi sui tempi di inizio e fine lavori.

L'art. 7 contempla i prezzi di assegnazione in funzione del costo definito per l'edilizia agevolata pari a 1.200,00€/mq, oltre eventuali rivalutazioni ed i costi di incidenza delle opere di urbanizzazione previsti in 10,03€/mc, comunque tutti possibili oggetto di revisione prezzi, calcolata tra data di inizio e fine lavori sulla scorta di Bollettino commissione provinciale Prezzi o listino equivalente.

Non si ritiene di dover prevedere le citate rivalutazioni in quanto la situazione immobiliare dalla data del 2007 ad oggi è rimasta invariata.

L'art.8 norma le modalità di possibile alienazione per vendita o cessione in locazione da parte del socio assegnatario;

L'art. 9 prevede tra l'altro che in caso di fallimento del concessionario ed anche in caso di insolvenza nei confronti dell'Istituto concedente il Mutuo, in aggiunta alle sanzioni penali ed amministrative, il Comune si riserva di applicare la risoluzione del contratto di cessione dell'area.

La convenzione indica la consistenza edificabile massima pari a 3.685 mc pari a circa 1228 mq.

ATTI URBANISTICI

In merito alla situazione autorizzativa si evidenzia:

- che l'area in questione ricade all'interno di un P.E.P.P. ai sensi della legge 167/62, approvato con DDC n° 54 del 12.11.1993 e successiva D.C.C N° 39 del 08.09.1995;
- che il Comune con Deliberazione del Responsabile del servizio n°51 del 14.06.2006 e n° 60 del 24.07.2006 ha approvato la graduatoria di assegnazione
- che con atto di cessione di aree in diritto di proprietà stipulato dal Notaio ██████████ del distretto di Lodi, in data 21.02.2007 repertorio 161580/24744, registrato a Lodi il 16.03.2007 al n° 1718 serie 15, l'area in oggetto veniva concessa in proprietà alla ██████████ e contemporaneamente, sempre nel citato atto, venivano indicati gli obblighi di convenzione;
- che in data 09.09.2008 veniva stipulata una "modifica parziale convenzione di cessione aree". Tale atto prevede unicamente che restano a carico dei concessionari delle aree in convenzione, tra cui la coop ██████████, la realizzazione delle opere di urbanizzazioni in quota parte a fronte unicamente di una variazione del progetto delle urbanizzazioni deliberate dal Comune,
- che l'area in questione è stata individuata all'interno dell'atto come risultante dal frazionamento catastale protocollo 33810 del 15.09.2006;
- che allo stato attuale l'area già oggetto di convenzione, successivamente di P.d.C n° 26 del 20.09.2007 risulta individuata al Catasto terreni al Foglio 4 particella 805, 804, 803, 802, 801, 800, 799, 798, 797, 795

I dati urbanistici di riferimento risultano i seguenti:

indici	Dati di progetto	Dati previsti nel P.E.E.P.
Superficie Fondiaria S.F.	2.733,09 Mq	2.733,09 Mq
Volumetria V.P.P.	3.678,39 Mc	3.685,00 Mc
Superficie coperta ammissibile	916,35 mq	1,336,55 mq (50 % sf.)
Superficie utile	963,70 mq	
Superficie non residenziale (snr)	215,10 mq	Minore del 45 % S.u.
Rapporto copertura	33,52 %	50 % S.F
Superficie a verde	1.091,12 mq (39% di S.F.)	30 % di S.F. maggiore di 819,93 mq
Distanza dai confini (Dc)	Maggiore 5 ml	5 MI
Distanza tra edifici (De)	Maggiore 10 ml	10 ml.
Distanza dai confini stradali (Ds)	Maggiore di 5 ml	5 MI
Altezza massima (Hmax)	5,70 ml	5,70 ml

DATI CATASTALI FABBRICATI

I fabbricati, in corso di costruzione, non risultano censiti nel catasto fabbricati del Comune di Valera Fratta ad eccezione dell'unità indicata nella presente relazione come villino 10 censito al Catasto Urbano del Comune di Valera Fratta al foglio 4 particella 796 sub 1 cat.A7, vani 5,5 consistenza catastale 139 mq, via G.Paolo II scn p.t e p1, relativamente alla parte abitativa e sub 2 cat.C6, mq.18, consistenza catastale 20 mq, via G.Paolo II scn p.t. Le restanti unità sono individuate unicamente con i descritti dati del catasto terreni.

ATTI EDILIZI AUTORIZZATIVI

A seguito della presentazione da parte della Cooperativa ██████████ di domanda del 31.03.2007, registrata protocollo 821 del Comune di Valera Fratta, intesa ad ottenere il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria la Commissione Edilizia in data 24.05.2007 ha espresso parere favorevole con il rilascio dell'Autorizzazione n° 12 /2007 valida per tutte le ditte interessate all'attuazione del P.E.E.P.

Per la realizzazione di fabbricati è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 26 del 20.09.2007.

Il Permesso di costruire è scaduto ed inoperante.

STATO DI FATTO EDILIZIO

Come si evince dalla documentazione fotografica allegata le opere del complesso risultano ultimate solo in parte ed in particolare è completata la struttura in cls, compresi solai anche di copertura, la chiusura muraria perimetrale realizzata con mattoni a vista, compresi i parapetti dei balconi al piano primo, le coperture realizzate e con tegole, comprese scossaline e sfiati, le contropareti interne, le tramezzature interne divisorie tra le unità, tutte al rustico e le perimetrazioni esterne realizzate con muretto in cls h 50, prive di reti divisorie e cancelli, etc.

Complessivamente, facendo riferimento alla incidenza di ciascuna lavorazione sui costi di costruzione globali per un edificio plurifamiliare a schiera edificato su due piani fuori terra, si avranno le successive percentuali di incidenza sui relativi costi di costruzione delle singole lavorazioni, rapportate ad un costo di costruzione stimato, in funzione dei parametri edilizi per fabbricato similare in 400.00€/mc, su un totale di 3.678,39 mc residenziale e

645,3 mq. non residenziale, che considerate la caratteristiche di adiacenza e comunicazione con la parte residenziali sono stati omologati al medesimo costo unitario.

ELEMENTI PREGIUDIZIEVOLI

Si evidenzia come in data 20.12.2007, con atto del notaio [redacted] del Colleggio Notarile di Milano, repertorio 55057, raccolto 125363 registrato AGE di milano l il 27.12.2007 n° 32217, è stato stipulato un contratto di Mutuo Fondiario/Edilizio tra la [redacted] e la [redacted] per 1.200.000,00€.

STIMA DEI COSTI E VALORI

La valutazione del complesso è stata affrontata seguendo due diverse metodologie.

Per via indiretta mediante determinazione dei costi di realizzazione per un edificio simile, adeguando successivamente tali valori alla situazione attuale e per via diretta mediante la valutazione dei possibili costi di vendita, tenendo conto degli obblighi imposti dalla convenzione con il Comune, deprezzando tale importo in funzione sempre dello stato attuale riscontrato.

In entrambi le fattispecie i valori sono stati attualizzati tenendo conto delle opere e dei costi necessari per il completamento.

STIMA DEL COSTO DI REALIZZAZIONE.

La stima prevede di utilizzare da un lato i dati storici di acquisto, dall'altro i costi di costruzione per edifici simili desunti da pubblicazioni varie, aggiungendo gli ulteriori costi per urbanizzazioni, onorari professionali, diritti comunali, etc., per valutare il costo di costruzione dall'immobile considerato ultimato, come segue

COSTO DI COSTRUZIONE DELLO STATO ATTUALE

1. Valore Area: costo storico di convenzione	147.400,00€
2. Costo di costruzione: V.P.P. 3.678,39 X 400,00€	1.471.356,00€ in cifra tonda
3. Costo impianto Geotermico	86.000,00€
4. Oneri Urbanizzazione Secondaria: mc 3.678,39 x 10,03 dato storico	36.900,00€ in cifra tonda
5. Urbanizzazione primaria: dato di convenzione.	122.000,00€
6. Oneri complementari: progettazione, DL, CSE, CSP, catasto, notaio, etc	190.000,00€ in cifra tonda

Totale

2.053.000,00€ in cifra tonda

Pari a 205.000,00€ in c.t. per ciascuna unità immobiliare:

COSTO DI COSTRUZIONE DELLO STATO ATTUALE

Il costo di costruzione totale è stato aggiornato in funzione dello stato di avanzamento (SAL) stimato, pari al 40,65% dei costi risultanti dal prospetto che segue e quindi pari a costi sostenuti di 835.000,00€ in cifra tonda.

Il seguente prospetto evidenzia lo stato di avanzamento lavori stimato.

<i>opera</i>	<i>percentuale</i>	<i>Stato avanzamento lavori</i>	<i>SAL parziale</i>
Scavi e reinterri	1,00	100%	1,00
Struttura in elevazione in cls	8,50	100%	8,50
Vespai e sottofondi	1,00	100%	1,00
Isolamento termico e impermeabilizzazioni	4,50	70 %	3,70
Murature/cortina, tramezzi interni	20,00	60%	12,00
Rivestimenti, pavimenti, etc	9,00	20 %	1,80
Canne, scarichi e fognature	1,5	60 %	0,90
Pavimenti, rivestimenti e zoccolini	8,50	0	0
Serramenti a norma Uni	15,00	10%	1,50
Opere in ferro	1,00	10%	0,10
Coperture e lattoniere	10,00	80%	8,00
Recinzioni e sistemazioni esterne	3,00	20 %	0,6
Impianto termico, solare, fotovoltaico, geotermia	7,00	0,00 %	0,00
Impianto idrosanitario	4,5	10,00 %	0,45
Impianto elettrico	5,50	2,00%	1,10
TOTALE SAL opere eseguite	100 %		40,65%

Ne consegue che per il completamento risultano da sostenere risultano il 59,35 del totale, pari a 1.218.455,50€, arrotondato a 1.218.000,00€.

STIMA DEL VALORE DI POSSIBILE ALIENAZIONE ATTUALIZZATO

Per procedere alla valutazione del complesso immobiliare considerato ultimato e vendibile si è fatto riferimento all'Art.7 della Convenzione che, alla data del 21.02.2007 prevede:

- costo di alienazione rivalutata 1.400,00 €/mq;

Sempre l'Art.7 citato consente la revisione sui soli prezzi base di prima cessione degli alloggi sulla base del bollettino Commissione provinciale prezzi, ma non consente la revisione della quota del suolo urbanizzato.

In considerazione della irreperibilità del Bollettino citato, della pregressa rivalutazione ed anche dell'andamento del mercato immobiliare di zona immutato da tali date, si reputa congruo l'utilizzo di un valore aggiornato pari a 1.400,00€/mq.

Il valore finale del complesso, considerato ultimato, in funzione dell'applicazione dei parametri di convenzione, ma aggiornato sulla base dei criteri estimativi di uso comune sarà di:

VALUTAZIONE PARZIALE E TOTALE DL COMPLESSO

VILLINO 1

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,38 x €/mq	€ 350,00	€ 4.333,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	296 x €/mq	€ 100,00	€ 29.600,00		
				€ 186.251,00	€ 186.251,00

VILLINO 2

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 3

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 4

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 5

Superficie coperta villino p.t e p.1	96,37 x€/mq	€1.400,00	€134.918,00		
Superficie coperta accessori	17,4 x€/mq	€1.000,00	€ 17.400,00		
Superficie balconi p1	12,2 x€/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
Superficie giardino/lastrico	173 x€/mq	€ 100,00	17.300,00	€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 6

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 7

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 8

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 9

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	173 x €/mq	€ 100,00	€ 17.300,00		
				€ 173.888,00	€ 173.888,00

VILLINO 10

superficie coperta villini p.t e p.1°	96,37 x €/mq	€ 1.400,00	€ 134.918,00		
superficie coperta accessori:	17,4 x €/mq	€ 1.000,00	€ 17.400,00		
superficie balconi p1	12,2 x €/mq	€ 350,00	€ 4.270,00		
superficie giardino/lastrici esterni:	296 x €/mq	€ 100,00	€ 29.600,00		
				€ 186.188,00	€ 186.188,00

TOTALE VALORE DEGLI IMMOBILI ULTIMATI in arrotondamento

€ 1.763.000,00

RAFFRONTO VALORE STIMATO E COSTI DI ULTIMAZIONE

A fronte di un Valore per gli immobili stimati considerati come ultimati pari a di 1.763.000,00€, la determinazione del possibile Valore di Mercato allo stato attuale risulterà dalla differenza tra valore di mercato ultimato e costi di ultimazione, come segue:

valore stimato per il complesso considerato ultimato: 1.763.000,00 in c.t.

a detrarre

costi opere e interventi di completamento 1.218.000,00€

Differenza corrispondente al possibile valore attuale: 545.000,00€

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

In considerazione dello stato attuale del complesso immobiliare e dei dati estimativi elaborati, fatti salve le norme di convenzione, il possibile valore del cespite allo stato attuale, scontando i costi di ultimazione stimati risulta di 545.000,00€, che scontati di un ulteriore 10 % per alee varie, spese di ripristini vari, il Valore allo stato attuale stimato è pari a 500.000,00€.

CONSIDERAZIONI DEL CONSULENTE TECNICO

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dalla Liquidazione e di quella reperita presso lo studio tecnico ing. [redacted] che ha curato tutta la vicenda edilizia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale risulta strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al Perito.

Si segnala che lo scrivente non ha effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né il corretto inserimento dei fabbricati nella mappa e le distanze tra edifici, così come non sono stati eseguiti saggi e non sono state acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.L. 152/2006 e DL. 4/2008 e s.m.i. Le consistenze sono state desunte dalla documentazione reperita ed a questa fanno riferimento.

VALUTAZIONE:

In considerazione che nessuna stima è certa, pur reputando congrua la valutazione effettuata, la stessa potrà essere oggetto di una fluttuazione fisiologica nella misura del 5-10 %, in decremento o incremento in relazione alla contingenza del mercato, alle caratteristiche dei singoli cespiti ed alla tipologia della vendita all'asta, senza pregiudicare la validità della stima redatta.

Il Consulente Tecnico incaricato fissa il valore del cespite allo stato attuale in 500.000,00€ (diconsi cinquecentomila,00€).

Roma 16.06.2022

Il Consulente Tecnico Incaricato

Alla Perizia sono allegati i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica;
2. Varie planimetrie complessive rappresentative di cespiti descritti nella perizia;
3. estratto di mappa catastale;
4. visure attualità catastale terreni ed urbane;
5. Permesso di costruire 26/2007;
6. Convenzione urbanistica completa;
7. Stralcio contratto di mutuo.

La documentazione allegata dal punto 2 al punto 7 è costituita da fotocopie

Roma 16.06.2022

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni
VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO

N. 4589

Roma, 16.06.2022

Addì 16 giugno dell'anno 2022 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente il **Dott. Arch. Giuseppe Ceccarelli**, iscritto all' O.A.R. [REDACTED] nato a Roma il 27/06/1951, residente in [REDACTED] identificato mediante:

- documento Patente auto [REDACTED]
- rilasciato da NIT-UCO il 18/06/2016 validità 27.06.2024

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità".

