



## PERIZIA GIURATA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Geom. Sgrilli, libero professionista, con studio in Via Caio Mario n.8 – 00192 Roma, codice fiscale SGR SFN 55A09 H501A, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 6503, per incarico del Collegio dei Commissari Liquidatori della Cooperativa Edilizia Riserva Verde in l.c.a., redige la presente perizia di stima, finalizzata alla individuazione del probabile valore di mercato di una porzione di immobile, determinato da un villino, situato in Roma – località Infernetto, rientrante nel piano di lottizzazione con la quale, in maggior consistenza, è stata sottoscritta la "Convenzione Riserva verde" giunto atto a rogito Elio Borromeo di Roma del 18 luglio 1977 – repertorio 27621, individuabile, dal punto di vista toponomastico, in via Grumes ( con accesso dal civico 8 e 10 ), identificato nel Lotto D2/9 e, dal punto di vista catastale, al foglio 1118 – particella 57 sub 23 e sub 25 e particella 869 sub 2; meglio individuato anche dalla foto aerea qui di sotto riportata:



\*\*\*\*\*

Nello specifico, l'unità immobiliare oggetto di indagine, si presenta, all'esterno, come da documentazione fotografica, qui di sotto riportata:



Foto 1



Foto 2



Foto 3

\*\*\*\*\*

*L'unità immobiliare in esame, come sopra riportato, è costituita da una porzione di villino individuabile, dal punto di vista toponomastico, in località Infernetto ( del Comune di Roma ) in via Grumes ( con accesso dal civico 8 e 10), anche identificato come Lotto D2/9; dal punto di vista catastale, inoltre, tutta l'unità immobiliare è individuabile al Foglio 1118, particella 57 sub 23 e sub 25 e particella 869 sub 2.*

*Tutto l'immobile, avente uno sviluppo al piano terra, piano primo e piano secondo, risulta così articolato:*

- . al piano terra: un portico esterno da accesso ad un ingresso – salone ( corredato da un caminetto ), un disimpegno, un piccolo servizio igienico ed una cucina dalla quali si accede ad un piccolo spazio esterno;*
- . al primo piano, attraverso una comoda scala a chiocciola, è presente un doppio disimpegno che da accesso a 4 camere da letto, un bagno padronale ed un bagno di servizio;*
- . al secondo piano, sempre accessibile attraverso la comoda scala a chiocciola, è presente un grande ambiente uso accessorio, di altezza limitata ( mt. 2,40) e soffitto / copertura piana.*

*A corredo di tutto l'immobile risulta, inoltre, un giardino esclusivo con uno sviluppo sul prospetto d'ingresso dell'edificio nel quale, attraverso un cancello carrabile cui è dotata l'unità immobiliare, è possibile organizzare un parcheggio per auto.*

*Dal punto di vista commerciale il tutto sviluppa una superficie comparata di mq. 200,00 circa così calcolata:*

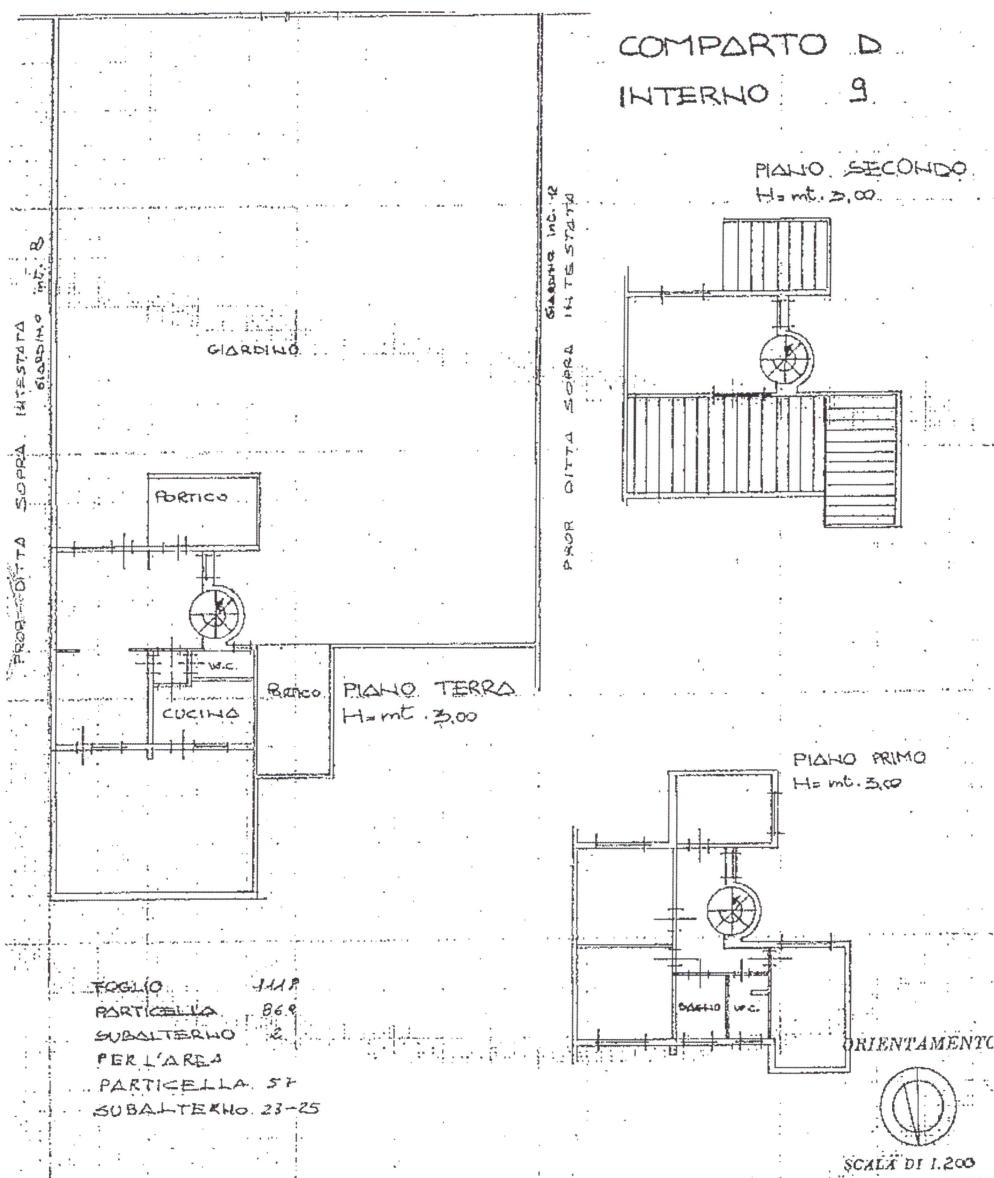
- . sviluppo appartamento: 155,00 lordi circa, computati al 100%: mq. 155,00;*
- . sviluppo superficie accessoria al piano secondo: mq. 25,00 lordi circa, computati al 60%: mq. 15,00;*
- . sviluppo porticati: mq. 29,70 lordi circa, computati al 30%: mq. 9,00*
- . sviluppo giardino e/o esterno: mq. 520,00 lordi circa, computati al 4%: mq. 21*

***Il tutto per uno sviluppo di superficie commerciale lorda calcolata di mq. 200,00 circa***

\*\*\*\*\*

Dal punto di vista della regolarità edilizia, l'immobile in questione, come sopra già indicato, fa parte di una iniziativa immobiliare denominata "Convenzione Riserva Verde", in capo ad una Cooperativa titolare di un piano di edificazione nella zona abbastanza significativo; il fabbricato in argomento risulta realizzato a seguito di rilascio della concessione edilizia da parte del Comune di Roma il datata 1 agosto 1980 n. 1075/C, e, recentemente di una SCIA Edilizia di ripristino, presentata in data 17 dicembre 2019 con protocollo 184951 a firma del sottoscritto, finalizzata ad eliminare delle "difformità" che, nel tempo erano state realizzate e mai regolarizzate.

Dal punto di vista catastale tale unità immobiliare risulta censita presso l'Agenzia del Territorio di Roma al Foglio 1118, particella 57 sub 23 e sub 25 e particella 869 sub 2, z.c. 6<sup>a</sup> - categoria A/7 - classe 6 - consistenza vani 9,5 - Rendita € 1.962,54, con la rappresentazione grafica qui di sotto riportata:



Dal punto di vista manutentivo si segnala che l'immobile in questione necessita di un radicale intervento di riordino edilizio sia alle infrastrutture ( interno ed esterne ) e sia alle impiantistiche di servizio, dovuto alla mancanza di manutenzione, allo stato di abbandono da diversi anni, all'usura del tempo e, non ultimo, all'esigenza di dotare l'immobile in questione di impiantistiche adeguate e certificate; la documentazione fotografica, qui di sotto riportata, evidenzia l'attuale stato d'uso dell'immobile:



Foto 4



Foto 5

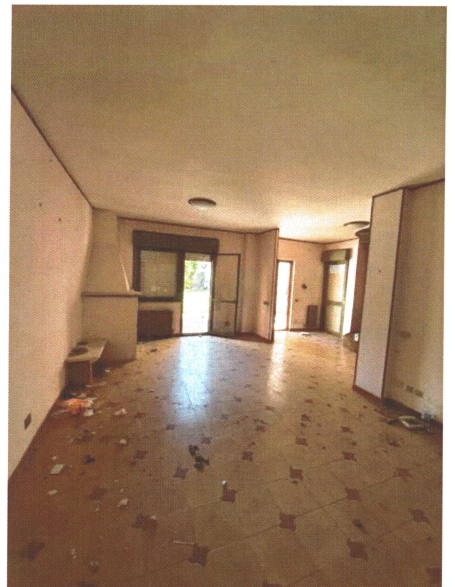


Foto 6

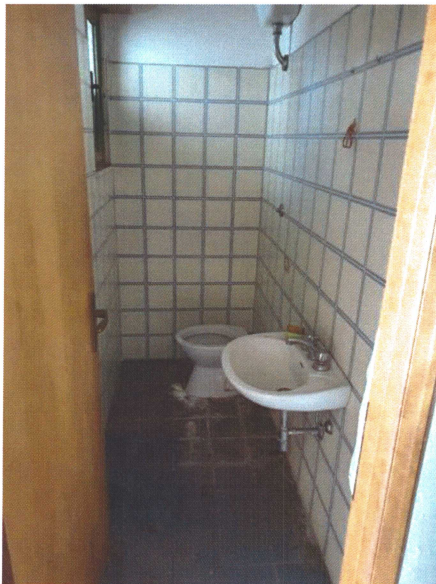


Foto 7



Foto 8



Foto 9

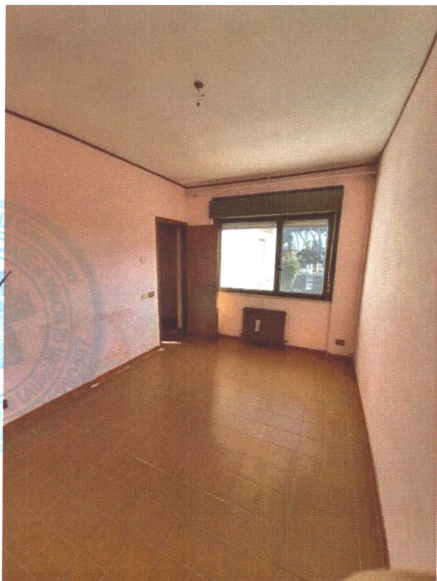


Foto 10



Foto 11



Foto 12

Per determinare il valore commerciale delle unità immobiliari in argomento, il sottoscritto ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo così detto "comparativo", che è consistito nella formazione di una scala unitaria di valori, determinata a seguito di un'attenta indagine di mercato effettuata nella zona circostante intesa ad evidenziare le realtà commerciali in senso immobiliare, e nel successivo inserimento del bene oggetto di stima in un gradino di detta scala ( il tutto implementato da una ricerca storica immobiliare reperita sui vari Osservatori del Mercato Immobiliare ufficiali esistenti sul mercato e sulla rete web), tenendo nella giusta considerazione le caratteristiche che valorizzano o meno le caratteristiche di unicità con i quali sono contraddistinti immobili simili a quelli in esame. Il risultato finale di tale indagine ha evidenziato tali valori:

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/INFERNETTO (VIA ERMANNO WOLF FERRARI)

Codice di zona: E94

Microzona catastale n.: 231

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1950	2800	L	7.5	10.8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1750	2500	L	7	10	L
Box	NORMALE	1200	1750	L	5.5	8	L
Posti auto coperti	NORMALE	900	1300	L	4.5	6.5	L
Posti auto scoperti	NORMALE	550	800	L	3	4.3	L
Ville e Villini	NORMALE	2050	2950	L	8	11.5	L

In tal senso i valori risultanti da tale indagine hanno individuato in

**€/mq. 2.500,00 il valore da considerare per l'immobile in questione**

Fissato i parametri riferiti il valore unitario di superficie commerciale, sono passato, conseguentemente, ad analizzare se applicare, ed in che misura, parametri correttivi, inerenti le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto di valutazione, da applicare al valore di riferimento unitario di superficie commerciale sopra individuato.

In tal senso non si ritiene applicare all'immobile in argomento **nessun parametro differenziale di apprezzamento**, mentre, per quello che riguarda l'individuazione di **parametri differenziali di deprezzamento**, un coefficiente correttivo da applicare, è **quello inerente lo stato manutentivo dell'immobile** in questione che, come sopra già evidenziato, necessita di un radicale intervento di riordino e rinnovamento riferito a tutte le infrastrutture ( interne ed esterne ) cui è l'immobile in questione è provvisto (impiantistiche, pavimenti, rivestimenti, infissi, tinteggiature, ect), con un conseguente coefficiente di deprezzamento da applicare pari a 0,65 ( pari ad un valore del costo di riordino interno di €/mq. 850,00= circa), considerato dal sottoscritto questo, un valore equo, per un intervento di ristrutturazione di tipo "medio";

altro parametro di deprezzamento da applicare è quello inerente la **vetustà dell'edificio**, intendendo, per questo, il coefficiente correttivo dato da un bene rispetto ai valori reali proposti dal mercato per lo stesso bene "a nuovo", ed ipotizzando, per questo un coefficiente di degrado pari a 0,5% annuo che, nel nostro caso (essendo passati anni 36, dal 1985 al 2020) è pari 18 %.

Una volta individuati sia il valore base da considerare e sia i coefficienti correttivi da applicare, si è passati all'elaborazione del tutto sviluppando, per questo, attraverso le considerazioni ed i dati tecnici precedentemente elaborati, i valori sotto indicati:

**Immobile ( Villino ) , uso Residenziale, situato nel Comune di Roma ( RM ), località Infernetto, avente accesso da via Grumes n. 8/10, identificato nel Lotto D2/9 e, dal punto di vista catastale, al foglio 1118 – particella 57 sub 23 e sub 25 e particella 869 sub 2**

Superficie commerciale comparata calcolata: mq 200,00

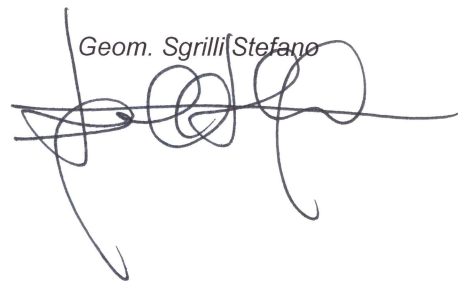
mq. 200,00 x €/mq. 2.500,00 x 0,65 – 18% = € .270.600,00 e in c.t. = € **270.000,00**

( Euro duecentosettantamila/00= )

\*\*\*\*\*

Tanto ritiene dover segnalare in evasione all'incarico ricevuto  
Roma il marzo 2020

Geom. Sgrilli Stefano



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni

VERBALE DI GIURAMENTO



CRONOLOGICO

N. 2671

Addì 6 MAR. 2020 avanti al sottoscritto Cancelliere è presente

il Signor SCRILLI STEFANO

documento CARTA IDENTITA' N. CS 08212 CH

rilasciato da MINISTERO INTERIO il 26.09.2018

Il quale chiede di asseverare con giuramento il suesposto 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”.**

Letto, confermato e sottoscritto.

