studioIDEA - Italian Design Engineering Architecture viale Principe di Piemonte, 132/A - 86100 CAMPOBASSO
m a u r o d i b e l l o a r c h i t e t t o
c.f. DBLMRA64P01B519M - p.IVA 01551020702 tel. 0874186546O - fax 0874186017O - mobile 3286146916 maurodibello@gmail.com

TRIBUNALE DI BOLZANO

SENTENZA DI LIQUIDAZIONE DEL 31 GENNAIO 2014

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "DIAPHORA 1"**

Liquidatori del Fondo: **Prof.Avv. Giustino DI CECCO**
Dott. Avv. Franco BENASSI

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1" SITO NEL COMUNE DI POMEZIA (RM)

Comparto P14 – Lotto D2 - VILLA Z18–A

Elenco allegati:
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione tecnica e urbanistica;
- Ispezioni e visure ipotecarie;
- Documentazione spese.

Il Perito Estimatore
(dott. arch. Mauro Di Bello)

allegato

archivio:

data: *Novembre 2015*

aggiornamento:

TRIBUNALE DI BOLZANO

* * *

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

* * *

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diàphora 1"** [d'ora in avanti denominato semplicemente **"Fondo"**] effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società **"Raetia SGR s.p.a. in liquidazione"** avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio, 12 - [d'ora in avanti denominata **"Raetia"**]

* * *

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. Giustino DI CECCO**

Dott. Avv. Franco BENASSI

* * *

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1" SITO NEL COMUNE DI POMEZIA (RM)

*Comparto P14 - Lotto D2 - **Villa Z18–A***

costituito dal sottoesposto cespite, così come esposto nella "descrizione immobili" allegata all'Atto di Rettifica di Apporto al Fondo Immobiliare redatto in data 31 marzo 2009:

Comune di POMEZIA - (RM)

Catasto Fabbricati:

fg. 30 - part.lla 1116 - sub. 1

cat.: A/7, cl.4, cons. 7,5, sup. cat. 186 mq - R.C. € 1.278,23

Via Giuseppe Saracco nn. 10-12 - piano: S1 – T - 1

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

In data 4 novembre 2015, il Prof. Avv. Giustino DI CECCO - avente studio in Roma in via Del Banco di Santo Spirito n.42 - ed il Dott. Avv. Franco BENASSI - avente studio in Cerese di Virgilio (MN) in via Cisa n.95 - nelle Loro funzioni di Commissari Liquidatori del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA 1" gestito da "RAETIA SGR" con sede in Bolzano, a ciò nominati dalla Banca d'Italia con provvedimento emesso in data 18 febbraio 2014 e pubblicato sulla G.U. n. 95 del 09 giugno 2015, conferivano al sottoscritto dott. arch. Mauro DI BELLO - nato a Campobasso (CB) il 01.09.1964, architetto libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Campobasso al n° 300, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Campobasso al n.185, con studio professionale in Campobasso in viale Principe di Piemonte n.132/A - l'incarico di effettuare una Valutazione Peritale di un immobile, appartenente al suddetto "Fondo di Investimento Diaphora 1", sito in Pomezia (RM), come in epigrafe particolareggiato, con delega ad acquisire la documentazione catastale ed ipotecaria necessaria, ad effettuare accesso agli atti presso gli uffici tecnici e amministrativi competenti, nonché all'espletamento di ogni operazione tecnica necessaria alla stima del bene suddetto.

Contestualmente il sottoscritto Professionista dichiarava di accettare il suddetto incarico.

2. PROCEDURA E MODALITA' DI STIMA

Il sottoscritto dapprima prendeva visione degli Atti Costitutivi e dei successivi Atti integrativi di Apporto al Fondo Immobiliare relativamente al bene ubicato nel Comune di Pomezia (RM). Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari ed aver acquisito, presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione ipocatastale inerente all'immobile conferito nel Fondo Immobiliare, appurava che la Società Apportante veniva individuata come "RAETIA SGR S.P.A. DIAPHORA 1 FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE DI TIPO CHIUSO" con sede in Trento.

La società intestataria del bene risultava effettivamente proprietarie dei beni descritti nell'Atto di Apporto del 23.12.2008, n.22408 di Repertorio, n.7957 di Raccolta e nei successivi Atti di Rettifica di Apporto, e più specificatamente nell'Allegato "M" all'Atto di Rettifica di Apporto a Fondo Comune di Investimento Immobiliare stipulato in data 31 marzo 2009 dalla dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, n.22775 di Repertorio e n.8139 di Raccolta.

Successivamente si procedeva al reperimento, alla presa visione ed all'acquisizione della documentazione e degli atti autorizzativi rilasciati relativamente all'immobile appartenente al Fondo ed ubicato nel Comune di Pomezia (RM). Il tutto al fine di accertarne la liceità edificatoria.

A tal fine, e anche per poter acquisire ogni altra informazione eventualmente utile allo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto effettuava approfonditi e particolareggiati sopralluoghi al bene oggetto di valutazione, volti a verificare la sua corrispondenza con i dati catastali ed autorizzativi reperiti.

Tutto ciò premesso, si è cercato infine di svolgere accurate indagini, sia presso le autorità locali, sia presso alcuni uffici di intermediazione immobiliare, sia anche presso alcuni tecnici della zona, volte ad appurare, nel migliore dei modi, quale possa essere ritenuta la più opportuna modalità di vendita e quanto possa essere stimato l'attuale valore di mercato del bene immobile in epigrafe.

Si è altresì ricercata l'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, nonché l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che gravano sul bene oggetto di stima.

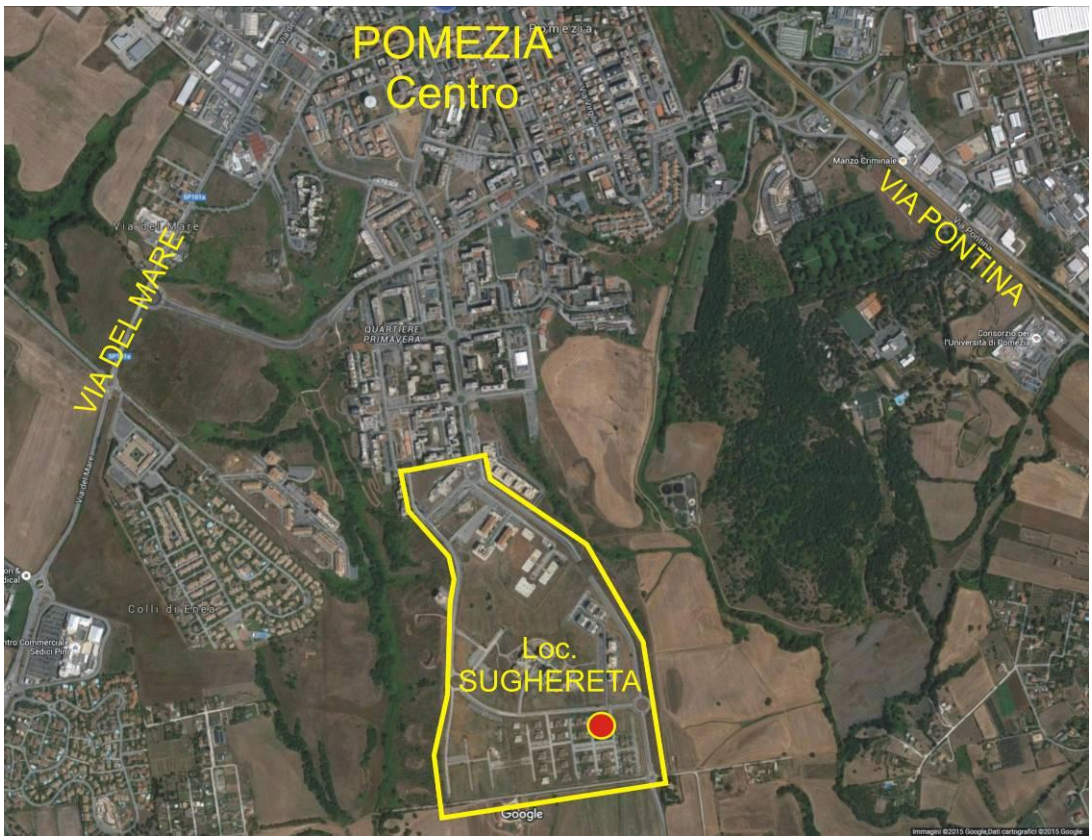
3. DESCRIZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

In base ai sopralluoghi e ai rilievi effettuati si è potuto appurare che il bene consiste in una porzione di villa residenziale quadri-familiare sita in Pomezia (RM), in località "Sughereta", in area periferica suburbana con forte vocazione edificatoria residenziale, posta a sud-ovest della città a circa 4 chilometri dal centro cittadino e a meno di 8 chilometri dalla costa tirrenica (spiagge di Rio Torto e Torvaianica).

La suddetta area risulta prevalentemente pianeggiante, ben dotata di servizi e collegamenti viari: la stessa, infatti, risulta vicina sia all'asse viario che collega Roma con Latina (via Pontina) che alla cosiddetta "Via del Mare" che unisce la capitale con le località balneari di Torvaianica e Pratica di Mare; dette vie di comunicazione, infatti, si incrociano proprio nel centro di Pomezia.

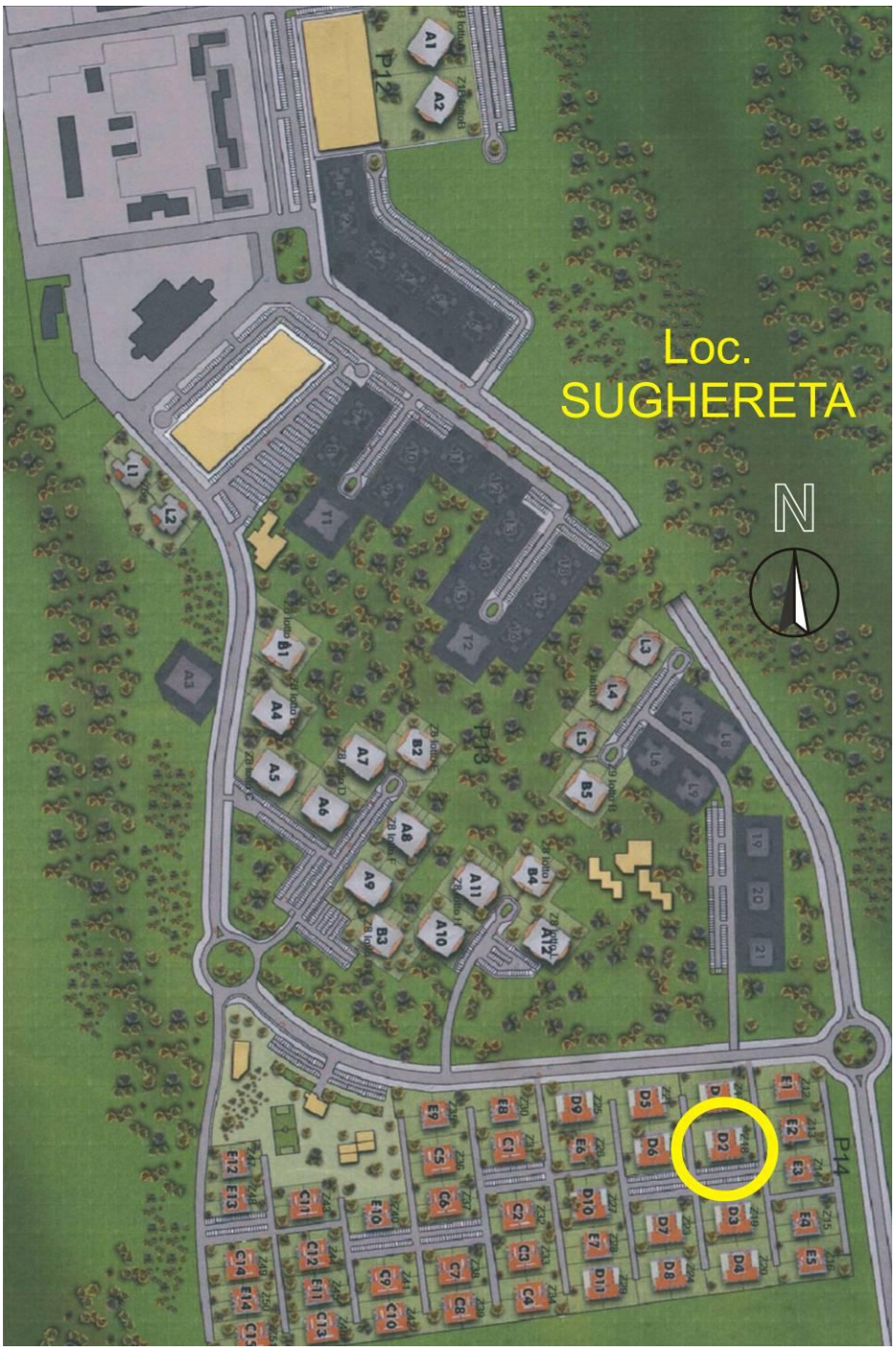
Per quanto attiene ai collegamenti pubblici su rotaia, essi sono limitati a quelli ferroviari la cui

stazione più vicina è quella di Santa Palomba, posta ad oltre 12 chilometri di distanza in direzione nord-est.



L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima è oggetto di convenzione urbanistica per lo sviluppo immobiliare in forza del vigente P.R.G. del Comune di Pomezia (RM).

In particolare la villetta in esame ricade nel comparto denominato "P14", esteso oltre mq 175.000,00 e ricadente prevalentemente in zona urbanistica "G2 – Verde privato" con indice di fabbricabilità pari a 0,30 mc/mq; le caratteristiche urbanistiche, l'ubicazione, le tipologie edilizie e la qualità del costruito conferiscono al suddetto comparto – e di conseguenza anche all'immobile in esame ivi insistente - un livello abitativo di qualità medio-alto.



A miglior descrizione del bene confluito nel Fondo, di seguito si viene a particolareggiare la consistenza immobiliare, che si può così riassumere:

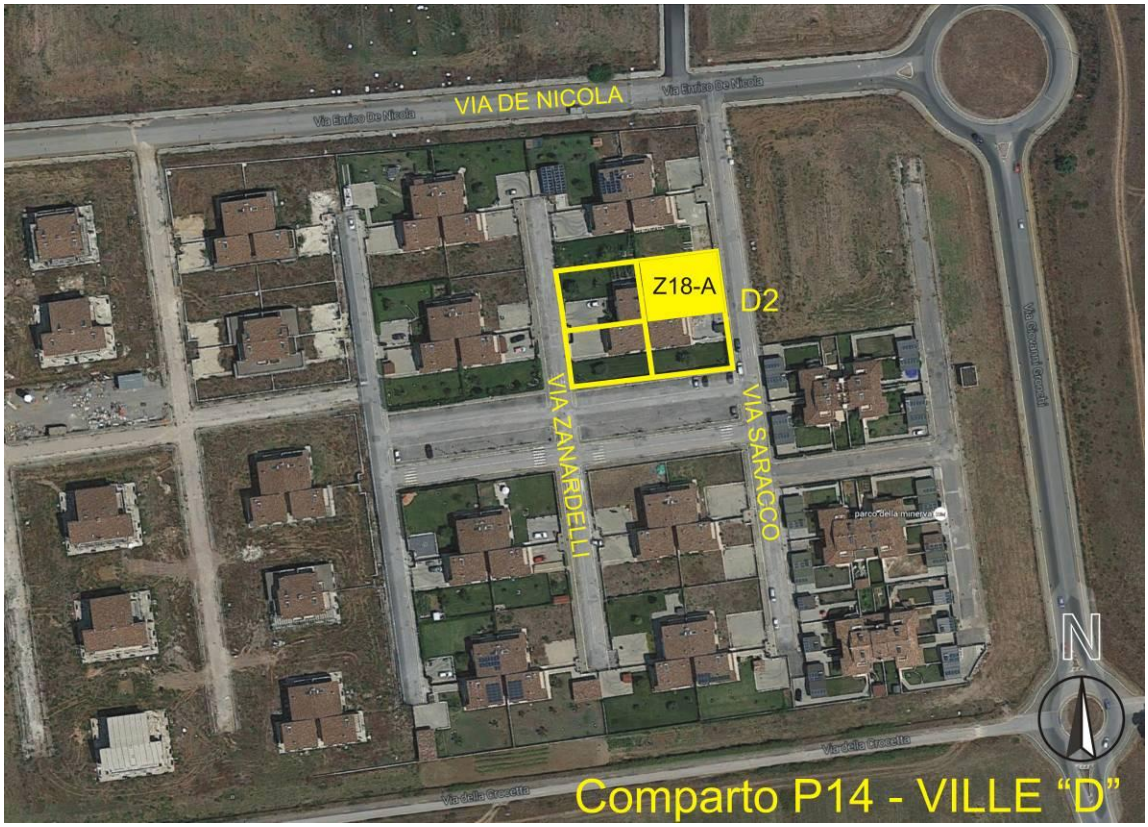
- Villino a destinazione residenziale di mq 250,00 circa di superficie coperta e di mq 335,00 circa di superficie lorda complessiva, oltre a una corte esclusiva di circa mq 375,00, classificato catastalmente in categoria A/7; individuato nell'ambito del Comparto "P14" come unità immobiliare Z18-A della villa quadrifamiliare "D2".

Come già rapidamente accennato, durante lo svolgimento dell'incarico si è anche proceduto all'esatta individuazione dei beni mediante la verifica della corrispondenza delle risultanze catastali del fabbricato con i dati specificati nelle documentazioni prodotte.

Si è riscontrato il mancato aggiornamento della sede legale della Ditta intestataria del bene ma, non essendo la qual cosa pregiudizievole alla stipula dell'eventuale atto di trasferimento di proprietà, si ritiene superfluo effettuare la relativa variazione catastale.

L'immobile staggito - così come descritto al N.C.E.U. di Roma da risultanze catastali – è il seguente e con le caratteristiche e le consistenze in appresso riportate:

- **Foglio n.30, Particella n.1116, Sub. 1**, Categoria A/7, Classe 4,
  consistenza 7,5 vani, superficie catastale 186 mq, rendita € 1.278,23;
  indirizzo: via Giuseppe Saracco snc - piano: S1 – T - 1.



La suddetta unità immobiliare rappresenta il "quarto" di nord-est di una villa quadrifamiliare realizzata ex-novo a partire dal 2009 ed ultimata nel 2011; essa presenta una configurazione planimetrica regolare e si sviluppa su tre piani di cui due fuori-terra ad uno interrato.

La villa residenziale oggetto di stima è direttamente accessibile dalla via Giuseppe Saracco che è una traversa di uno degli assi viari principali della lottizzazione urbanistica: via Enrico De Nicola che, a lavori ultimati, collegherà via Di Vittorio con via Saragat.

Consistenza:
Il cespite oggetto di stima consta di una unità immobiliare destinata a residenza ed accessori sviluppantesi da terra a tetto su tre livelli.

Come anticipato nel paragrafo precedente, l'accesso al villino avviene direttamente da via Saracco attraverso un vialetto posto nella corte esclusiva destinata in parte a giardino e in parte pavimentata per consentire il parcamento dei veicoli.

Al pianterreno trovano collocazione un ampio ambiente ingresso/soggiorno dotato di porte finestre con affaccio ad est su porticato, una cucina abitabile e un bagno cieco. Al medesimo piano terraneo, ma con accesso indipendente dal porticato, trova collocazione un locale accessorio non comunicante con gli altri ambienti residenziali.

Dal sopradescritto soggiorno, attraverso una scalinata, è possibile raggiungere sia il sovrastante piano notte – consistente in tre camere da letto, disimpegno, due bagni e altrettanti balconi – che il piano interrato consistente in unico, ampio locale destinato a cantina ma rifinito alla stregua degli altri ambienti residenziali.

La consistenza superficiale della sopradescritta unità immobiliare è la seguente:

F. 30, P.lla 1116, Sub. 1

Piano interrato

– Cantina	mq	114,90

Piano terra

– Zona giorno residenza	mq	60,50
– Locale accessorio	mq	15,75
– Porticato	mq	54,30
– Corte esclusiva (giardino/parcheggio)	mq	375,00

Piano primo

– Zona notte residenza	mq	61,70

- Balcone 1 mq 13,00
- Balcone 2 mq 13,00

Il locale scantinato interrato presenta un'altezza netta di ml 2,64 dal pavimento al soffitto, mentre entrambi i piani residenziali fuori terra hanno un'altezza utile interna di m 2,80 da pavimento a intradosso soffitto.

Tipologia costruttiva:

La struttura è costituita da una intelaiatura in cemento armato con pilastri e travi mentre gli orizzontamenti – compresi i solai inclinati delle falde del tetto – sono in laterocemento.

Le murature di tompagno perimetrali sono in parte in mattoncini a faccia vista e in parte in laterizi forati con intonacatura cementizia esterna e controfodera interna in laterizio a cassa vuota con interposta camera d'aria e materiale termoisolante.

Le murature divisorie interne sono anch'esse in laterizio a cassa vuota, con intonaci civili.

Finiture esterne:

Le facciate sono intonacate e tinteggiate in colore rosa; la recinzione metallica dell'intero lotto risulta interrotta in corrispondenza di due ingressi, entrambi dotati di cancelli apribili, uno per l'accesso pedonale e l'altro per quello carrabile.

Le finestre e le porte-finestre sono in legno di mogano, spessore R70, con vetricamera e sistema di protezione e oscuramento mediante persiane di sicurezza in ferro verniciato a fuoco.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un porticato in legno lamellare e successivo portoncino blindato ad anta unica.

Il manto di copertura del tetto è in tegole di terracotta; lo smaltimento delle acque meteoriche è assicurato da grondaie e pluviali in alluminio color rame.

Finiture interne:

All'interno del fabbricato le pareti e i soffitti risultano intonacati al civile e rifiniti con idropittura; l'angolo cottura della cucina e tutti gli altri servizi igienico-sanitari sono rivestiti con piastrelle ceramiche fino ad un'altezza di circa ml.2,00; gli apparecchi sanitari e le rubinetterie sono di tipo pesante; le pavimentazioni sono in piastrelle di gres ceramico al pianterreno e al piano interrato mentre sono in doghe di parquet levigato in opera e verniciato al sovrastante piano notte; le porte interne sono in legno tamburato, di buona fattura e con telai solidamente murati in mazzette.

Impianti:

L'immobile è dotato di impianti elettrico ed idro-termo-sanitario adeguati alle normative vigenti; l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale a condensazione, alimentata a gas metano, con distribuzione del calore mediante radiatori in alluminio. La medesima caldaia è destinata anche alla produzione di acqua calda sanitaria con integrazione mediante pannello solare termico e serbatoio di accumulo a tetto.

E' previsto un impianto di videocitofono e un impianto autonomo di ricezione televisiva terrestre e satellitare con relative antenne in copertura.

Situazione funzionale e conservativa:

L'intera unità abitativa risulta razionalmente suddivisa e con i vari ambienti ben dimensionati, così come gradevole e funzionale risulta l'illuminazione naturale fornita dai serramenti esterni.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'immobile in parola – nonostante la recente costruzione - risulta mediocre sia all'esterno che all'interno proprio perché inabitato fin dall'ultimazione dei lavori e soggetto a deturpazioni ed asportazioni varie.

In sede di sopralluogo si rilevavano le seguenti irregolarità e/o mancanze:

- Assenza caldaia murale per riscaldamento e acqua calda sanitaria.

4. REGOLARITA' URBANISTICA E EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è stato edificato in data successiva al 1 settembre 1967 in forza del Permesso di Costruire n.8 del 20/07/2009 e della successiva variante n.85 del 12/12/2011.
Le strutture venivano collaudate giusta atto di collaudo a firma dell'ing. Luigi MONCELSI, depositato presso Area Genio Civile di Roma in data 29.09.20111 prot. n.11579.

I lavori di costruzione venivano completati in data 19.02.2011 giusta comunicazione del 20.12.2011.

In data 04.01.2012 veniva richiesto il certificato di agibilità del medesimo immobile sulla scorta di tutta la documentazione necessaria e regolarmente prodotta, ma non veniva mai ritirato.

Alla luce di quanto sopra riportato è da ritenersi che tutte le opere di costruzione succedutesi negli anni siano state eseguite in conformità alle normative vigenti ed in ottemperanza agli atti autorizzativi rilasciati e che, anche in assenza del certificato di agibilità, sussistono tutte le condizioni per il rilascio dello stesso.

In data 23.12.2011 veniva redatta l'Attestazione di Certificazione Energetica (ACE) di classe C per l'edificio residenziale in esame.

La verifica dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali del bene, come reperite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, ha evidenziato come tali documentazioni risultino sostanzialmente conformi alla situazione effettivamente riscontrata.

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito al bene in oggetto, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Riguardo alla sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito del bene in epigrafe; da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari l'immobile distinto in **Catasto Fabbricati al Foglio 30, Particella 1116, subalterno 1** risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli.

Si è proceduto, inoltre, ad effettuare analoghi accertamenti sulle particelle di terreno sulle quali il fabbricato in esame è stato edificato: dalla visura storica della sopradescritta particella catastale si è risaliti alle particelle frazionate o soppresse.

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari l'immobile distinto in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particella 911** - costituente il lotto edificabile sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima - risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, iscritta in data 20.10.2006, registro generale n.69321, registro particolare n.17239, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 19211/6471 del 19.10.2006.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 03.02.2009, registro generale n.6395, registro particolare n.2023, pubblico ufficiale Notaio Monica GIANNOTTI, repertorio 22440/7975 del 14.01.2009.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di finanziamento, iscritta in data 10.02.2009, registro generale n.7788, registro particolare n.2356, pubblico ufficiale Notaio

Monica GIANNOTTI, repertorio 22439/7974 del 14.01.2009.

- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta in data 03.03.2009, registro generale n.12446, registro particolare n.3641, pubblico ufficiale Notaio Alfonso AJELLO, repertorio 528962/79493 del 24.02.2009.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 13.07.2009, registro generale n.43858, registro particolare n.13434, pubblico ufficiale Notaio Alfonso AJELLO, repertorio 534453/80130 del 09.07.2009.
- dell'ipoteca ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, iscritta in data 09.12.2010, registro generale n.70612, registro particolare n.16597, pubblico ufficiale Notaio Claudia GANGITANO, repertorio 3047/929 del 29/11/2010.

Da ispezioni ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registi Immobiliari di Roma l'immobile distinto in **Catasto Terreni al Foglio 30, Particella 42** – soppressa ai fini della costituzione del lotto edificabile sul quale insiste il fabbricato oggetto di stima - risultava libero da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione:

- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 25.02.1998, registro generale n.5402, registro particolare n.1105, pubblico ufficiale Notaio Vincenzo PAPI, repertorio 34579 del 09.03.1978. – Formalità di riferimento: iscrizione n.719 del 1978.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 23.03.2001, registro generale n.10827, registro particolare n.2302, pubblico ufficiale Notaio Maria Graziella LULLI, repertorio 4913 del 30.04.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1244 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07.09.2001, registro generale n.35572, registro particolare n.7579, pubblico ufficiale Notaio Ernestina ANNUNZIATA, repertorio 1127/370 del 02.09.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.2231 del 1981.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 07.09.2001, registro generale n.35573, registro particolare n.7580, pubblico ufficiale Notaio Ernestina ANNUNZIATA, repertorio 1127/370 del 02.09.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1305 del 1983.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di

mutuo, iscritta in data 22.11.2001, registro generale n.46457, registro particolare n.10126, pubblico ufficiale Notaio Marco PAPI, repertorio 4231 del 23.11.1981. – Formalità di riferimento: iscrizione n.3077 del 1981.

- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 11.05.2002, registro generale n.19330, registro particolare n.4502, pubblico ufficiale Notaio Anna Maria LIPARI, repertorio 6004 del 14.05.1982. – Formalità di riferimento: iscrizione n.1329 del 1982.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 09.07.2004, registro generale n.38280, registro particolare n.9085, pubblico ufficiale Notaio Maria Graziella LULLI, repertorio 18085 del 13.07.1984. – Formalità di riferimento: iscrizione n.2258 del 1984.
- dell'ipoteca in rinnovazione, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, iscritta in data 29.11.2004, registro generale n.70905, registro particolare n.17745, pubblico ufficiale Notaio Guido BOLOGNESI, repertorio 2916/1661 del 06.12.1984. – Formalità di riferimento: iscrizione n.3725 del 1984.

Il tutto salvo ulteriori eccezioni più recenti e/o non reperite.

6. PROPRIETA' DEI BENI E PROVENIENZA

Riguardo alla provenienza del bene, esso è interamente passato al "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diàphora 1" in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla Dott.ssa Monica GIANNOTTI, Notaio in Roma, - Repertorio n.22408 - Raccolta n.7957 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 gennaio 2009 al n. 312/1T, come modificato ed integrato dai successivi Atti di Rettifica di Apporto stipulati dal medesimo Notaio Monica GIANNOTTI:

- in data 31 marzo 2009 - Rep. n.22775 - Racc. n.8139 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 1 aprile 2009 al n. 6303 serie 1T;
- in data 29 dicembre 2009 - Rep. n.23982 - Racc. n.8650 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 29 gennaio 2010 al n.1927 serie 1;
- in data 22 dicembre 2010 - Rep. n.25646 - Racc. n.9390 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5.

7. VALORE DEI BENI

7.1 - Criteri di stima

La disciplina estimativa si sviluppa in procedure che si differenziano non solo per la diversa natura dei beni da valutare ma anche per le metodologie adottate.

Tra i vari criteri che l'estimo individua, non vi è dubbio che per immobili civili, il più diffuso, sia il "valore di mercato", ossia quel valore di un bene cui si perviene comparando i prezzi noti del libero mercato, condizionato dalla domanda e dall'offerta, con il bene oggetto della stima.

Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il suo più probabile valore di mercato, è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare.

La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Nella valutazione si è tenuto conto dello stato di consistenza degli immobili, dell'ubicazione nonché delle particolari condizioni del mercato immobiliare nel preciso contesto operativo del comune di Pomezia (RM).

La stima di un immobile in base al "valore di mercato" è stata eseguita sia con il metodo diretto che con quello indiretto.

7.1.1 – Valutazione degli immobili mediante applicazione del metodo diretto

Il metodo diretto si è reso applicabile in quanto è stato possibile reperire sul mercato un numero sufficiente di prezzi per poter creare una scala comparativa; i prezzi rilevati dal mercato si riferiscono in genere ad un parametro unitario che consente una più agevole comparazione; nel caso specifico, il parametro unitario adottato è il metro quadrato (mq) di superficie lorda dell'immobile, comprensiva cioè sia dei muri perimetrali che divisori.

Si assume, in questo caso, come metodo di stima, per la valutazione dell'immobile in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili, alle superfici ricavate come da consuetudine locale, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura e dello stato di conservazione.

Prima di procedere alla individuazione del congruo valore unitario da porre a base di calcolo per la valutazione del bene immobiliare oggetto di stima, è necessario calcolare la superficie commerciale complessiva. Quest'ultima si ottiene a partire dalle superfici reali rilevate moltiplicate per opportuni coefficienti correttivi relativi alle rispettive destinazioni d'uso.
Nella seguente tabella vengono, pertanto riportate le superfici reali relative alle varie destinazioni d'uso rilevate, i coefficienti di omogeneizzazione e le superfici *virtuali* che costituiscono le cosiddette "superfici commerciali":

DESTINAZIONE D'USO	SUP. REALE	COEFF.	SUP. COMM.
Residenza (p.giorno + p.notte)	122,20	1,00	122,20
Cantina/taverna interrata	114,90	0,40	45,96
Locale accessorio p.terra	15,75	0,30	4,725
Porticato p.terra (fino a mq 25,00)	25,00	0,35	8,75
Porticato p.terra (eccedenza a mq 25,00)	29,30	0,10	2,93
Balconi	26,00	0,25	6,50
Giardino/parcheggio scoperto (fino a mq 25,00)	25,00	0,10	2,50
Giardino/parcheggio scoperto (eccedenza a mq 25,00)	350,00	0,02	7,00
SOMMANO	708,15	==	**200,565**

Dopo aver eseguito una accurata indagine di mercato in ordine alla cessione di beni congeneri ed aver consultato, presso i competenti Uffici Tecnici e Finanziari, atti e documenti vari ad essi attinenti, da informazioni assunte in loco ed anche alla luce di analoghe e precedenti esperienze si individuavano prezzi per metro quadrato oscillanti tra €1.600,00 e €2.300,00 e, nella fattispecie, si è ritenuto congruo, quale parametro unitario di valutazione, l'importo di €/mq 2.000,00, ottenendo una stima complessiva del cespite in esame - consistente in villetta con corte circostante esclusiva ed accessori - pari a:

Villa D2 – int. Z18-A : mq 200,565 x €/mq 2.000,00 = € 401.130,00
(diconsi euro quattrocentounomilacentotrenta/00)

7.1.2 – Valutazione degli immobili mediante applicazione del metodo indiretto

Il metodo indiretto, o di capitalizzazione del reddito – utilizzato per avere un ulteriore e più sicuro parametro di conforto al primo importo stimato - si basa, invece, sulla capacità del bene

di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato. Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta indirettamente anche il valore.

Ovviamente, per rappresentare indirettamente il valore di mercato di un edificio, il reddito deve essere riferito a condizioni di libero mercato. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi può, nella fattispecie, ritenersi valida ed applicabile in quanto trattasi di fabbricato oggetto di libera trattativa tra proprietario ed affittuario.

In tali condizioni il valore di mercato del fabbricato (V_m) sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante (R_n) e il tasso di capitalizzazione (r) in base alla seguente formula:

$$\mathbf{V_M = R_N / r}$$

Con questo procedimento il problema estimativo si riduce alla determinazione di R_n e di r. Il reddito netto sarà calcolato portando in detrazione dal reddito lordo, tutte le seguenti spese necessarie per la gestione del bene:

- spese di manutenzione;
- spese di ammortamento;
- spese di assicurazione;
- spese di amministrazione servizi;
- oneri fiscali;
- quote per sfratti ed inesigibilità.

Il coacervo di queste spese viene mediamente valutato tra il 25,00% e il 53,00% del reddito lordo in funzione del tipo di immobile da valutare e del soggetto proprietario (persona fisica o persona giuridica).

Nella presente valutazione, trattandosi di villino residenziale, per il coacervo di tali spese, si ritiene equo assumere un'aliquota pari al 35%.

Il tasso di capitalizzazione **r** oscilla invece tra un valore minimo del 0,5% ed un massimo del 8%.

Nel caso presente si fisserà un valore del 1,50% sulla base all'ultimo rilevamento della Banca Centrale Europea nonché del rendimento dei titoli di Stato, oltre alla quota di premio per il rischio di settore.

Da attenta analisi di mercato, sono stati reperiti valori per canoni di locazione, riferiti all'uso residenziale, oscillanti tra €/mese 700,00 e €/mese 1.100,00

Si assumono, pertanto, i seguenti valori:

Canone di locazione mensile locale commerciale: **C_L = €/mese 750,00**

Saggio di capitalizzazione **r = 1,50 %**

e si avrà:

$V_M = R_N / r$

Dove: **r** = saggio di capitalizzazione = 1,50% = 0,015

R_N = reddito netto = R_L – S = reddito lordo – spese

R_L = C_L x 12 = €/mese 750,00 x mesi 12 = **€ 9.000,00**

S = 0,35 x R_L = 0,35 x € 9.000,00 = € 3.150,00

Pertanto:

R_N = € 9.000,00 – € 3.150,00 = € 6.300,00

e

$V_M = R_N / r$ = € 5.850,00 / 0,015 = € 390.000,00

7.2 – Riepilogo valutazione

Come si può rilevare da quanto sopra esposto, i valori ottenuti con i due differenti criteri di calcolo sono omogenei e vicini tra loro e, pertanto, si ritiene equo mediare gli stessi al fine di ottenere il presumibile valore di mercato della unità abitativa oggetto di stima, a meno delle detrazioni a compensazione dei necessari interventi di ripristino delle irregolarità e mancanze illustrate nel precedente paragrafo 3.

Valore di mercato ottenuto con metodo diretto: **Vmd = € 401.130,00**

Valore di mercato ottenuto con metodo indiretto: **Vmi = € 390.000,00**

Calcolo della media dei sopraindicati valori:

$$V_M = \frac{\text{€ 401.130,00} + \text{€ 390.000,00}}{2} = \frac{\text{€ 791.130,00}}{2} = \text{€ 395.565,00}$$

A detrarre le seguenti spese di ripristino:

- Fornitura e posa in opera caldaia murale: € 3.000,00

Sommano € 3.000,00

VALORE DI MERCATO VILLA D2 – Z18A (arrot.) **€ 392.500,00**

(Euro trecentonovantaduemilacinquecento/00) **==========**

8. RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile al bene, in base alle considerazioni specificate in fase di descrizione particolareggiata, in base alla documentazione reperita, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed alle indagini dettagliate di mercato effettuate in ambito locale, considerate pure le attuali condizioni "stagnanti" del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizza, nonché tenendo conto degli interventi di ripristino necessari all'abitabilità dell'immobile, si può ragionevolmente ritenere congruo attribuire all'immobile in oggetto, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, un valore complessivo, in cifra tonda, pari a:

€ 392.500,00 (diconsi euro trecentonovantaduemilacinquecento/00)

Il suddetto valore di stima ipotizzato non tiene conto delle prospettive di sviluppo e di inversione di tendenza a medio-lungo termine del mercato immobiliare.

* * *

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente Perito Estimatore rassegna la presente Perizia di Stima di bene immobile di proprietà del "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" e porge deferenti ossequi.

Campobasso, novembre 2015

Il Perito Estimatore

(dott. arch. Mauro Di Bello)

ALLEGATI:

1 - Documentazione fotografica;

2 - Documentazione catastale:

- *Pratica di accatastamento con planimetrie;*
- *Visure storiche;*
- *Visure aggiornate al 17.11.2015;*

3 - Documentazione tecnica e urbanistica:

- *Planimetrie architettoniche;*
- *Permesso di Costruire n.8 del 20/07/2009;*
- *Permesso di Costruire di variante n.85 del 12.12.2011;*
- *Atto di collaudo del 29.09.2011;*
- *Richiesta di agibilità del 04.01.2012;*

4 - Ispezioni e visure ipotecarie presso Conservatorie RR.II. di Roma;

5 - Documentazione spese:

- *Ricevute di spesa per visure catastali;*
- *Ricevute di spesa per ispezioni e visure ipotecarie c/o Conservatoria RR.II.*