

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefanori Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 370/2023 del R.G.E.

promossa da

contro

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	7
Patti.....	7
Stato conservativo .....	7
Parti Comuni .....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica .....	11
Regolarità edilizia .....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	12



## INCARICO

---

All'udienza del 23/02/2024, il sottoscritto Arch. Stefanori Andrea, con studio in Via Tarquinio Collatino, 175 - 00175 - Roma (RM), email a.stefanori@hotmail.it;a.stefanori@libero.it, PEC a.stefanori@pec.archrm.it, Tel. 06 64780493, Fax 06 64780493, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Casini s.n.c.

## DESCRIZIONE

---

L'immobile pignorato, costituito da terreno edificabile con fabbricato in costruzione, è nella zona sud ovest di Roma, al di fuori del G.R.A., nel quartiere di Dragona (Acilia nord) Municipio X. Situato lungo la Via del Mare, verso Ostia, il quartiere di Dragona e le lottizzazioni del suo territorio, nascono ai primi del secolo scorso e l'edificazione per lo più abusiva, negli anni '50. Queste determinano un quartiere molto ben perimetrato tra l'agro, il Tevere e la Via Ostiense/Romagnoli. Solo successivamente, con l'istituzione dei Piani Particolareggianti (1977) il Comune inizia il lungo percorso per il recupero del quartiere, che peraltro non è privo di una sua storia (nella zona sono presenti aree archeologiche). Compreso tra il Tevere e la via Ostiense, esso ha una struttura urbanistica squadrata, a lotti con edilizia fitta di villini/piccoli condomini, perimetrati da una rete di strade tra le quali, la Via Carlo Casini insieme a Via di Dragona, costituisce uno degli assi. Il quartiere è dotato di limitate infrastrutture facendo riferimento, per le necessità, per lo più ai quartieri vicini ed a quelli del centro. Presenti peraltro radi esercizi commerciali di vicinato. Per quanto riguarda i trasporti. è presente una linea di superficie in Via Carlo Casini con destinazione Stazione di Acilia (ferrovia per il centro di Roma) che dista oltre tre chilometri dall'immobile pignorato.

Questo, come accennato, è costituito da un terreno di c.a. 580mq con fabbricato in costruzione, situato nella zona nord-est, ai confini del quartiere con il limitrofo insediamento di Dragoncello, un'altra frazione di Acilia. In quel punto la strada, non in condizioni ottimali, è priva di marciapiedi ma dotata di illuminazione. Il lotto confina sulla destra con l'area a giardino di un edificio e, sulla sinistra, in parte con un altro fabbricato ed in parte con l'area esterna dello stesso. Entrambi i confinanti prospettano sulla via Carlo Casini. Sul lato opposto della strada, sono presenti altri fabbricati ed anche un lotto libero. Sul retro, il terreno pignorato, confina con l'area di un altro lotto, anch'esso edificato. Il lotto in oggetto è delimitato sulla Via Casini con bandoni in metallo, non in buone condizioni e non manutenuti, tanto da formare una cortina di altezze differenti e non ben sigillata e che permette, almeno in un punto, un facile passaggio. Sui restanti lati è delimitato dalle recinzioni/muri di cinta dei lotti confinanti. Il fabbricato in costruzione è in posizione decentrata rispetto all'area e più spostato verso il confine nord. Il terreno risulta incolto, non manutenuto e cosparso di residui di lavorazioni edili. L'edificio, in generale, è costituito da tre unità immobiliari a schiera allo stato grezzo, definite e riconoscibili tra loro nei loro confini interni, di due piani fuori terra più seminterrato, coperte in parte da lastrico solare ed in parte da falda inclinata.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Casini s.n.c.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\*\* S.r.l. (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* S.r.l. (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il lotto all'interno del quale è situato l'edificio in costruzione confina con la Via Carlo Casini e con le particelle 2662, e 1073 del foglio 1104 del Catasto di Roma.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	156,77 mq	163,18 mq	0,50	81,59 mq	0,00 m	S1
Intercapedine	61,00 mq	77,36 mq	0,10	7,74 mq	0,00 m	S1
Abitazione	104,17 mq	121,61 mq	1	121,61 mq	0,00 m	Rialzato
Balconi	63,77 mq	64,62 mq	0,25	16,16 mq	0,00 m	Rialzato
Soffitta	59,48 mq	70,22 mq	0,50	23,17 mq	0,00 m	1°
Giardino	355,76 mq	355,76 mq	0,0486	17,29 mq	0,00 m	T

<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>267,56 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>267,56 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Per la determinazione della superficie del terreno e dell'immobile su di esso in costruzione, è stato adottato il criterio di cui al D.P.R. 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppi R, P, T)" all.C. In particolare, visto lo stato di attuale non definizione dell'immobile (privo anche di una specifica individuazione catastale che ne distingua le differenti unità immobiliari progettate), si è ritenuto di computare la generale superficie del manufatto non differenziando, appunto, le distinte unità immobiliari in esso contenute da progetto, in quanto unicamente abbozzate e peraltro non accatastate. Il presente criterio non inficia il metodo di stima adottato che, come specificato nel capitolo dedicato, visto appunto lo stato di incompiutezza, è quello del "valore di trasformazione".

Per quanto riguarda l'area scoperta di pertinenza del fabbricato, come da citato Decreto, si è considerata al 10% sino alla superficie principale dell'abitazione ed al 2% per la restante area: (mq121,61x10%)+(mq355,76-mq121,61)x2% = mq17,29.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/1979 al 27/07/1988	***** e *****	Catasto Terreni Fg. 1104, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 34715 Reddito dominicale € 304,79 Reddito agrario € 134,47
Dal 27/07/1988 al 16/01/1996	***** e *****	Catasto Terreni Fg. 1104, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 29444 Reddito dominicale € 258,51 Reddito agrario € 114,05
Dal 16/01/1996 al 16/01/1996	***** e *****	Catasto Terreni Fg. 1104, Part. 690 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 28647 Reddito dominicale € 251,51 Reddito agrario € 110,96
Dal 16/01/1996 al 22/12/2004	***** e *****	Catasto Terreni Fg. 1104, Part. 2306 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 900 Reddito dominicale € 7,90

		Reddito agrario € 3,49	
Dal 22/12/2004 al 31/07/2009		***** e *****	
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1104, Part. 2662 Categoria EU Superficie catastale 900 mq	
Dal 31/07/2009 al 31/07/2009		***** e *****	
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1104, Part. 2662 Categoria EU Superficie catastale 1977 mq	
Dal 31/07/2009 al 16/02/2010		***** e *****	
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1104, Part. 3118 Categoria EU Superficie catastale 830 mq	
Dal 16/02/2010 al 16/11/2010		***** e *****	
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1104, Part. 3148 Categoria EU Superficie catastale 580 mq	
Dal 16/11/2010 al 19/12/2024		***** S.r.l.	
		Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1104, Part. 3148 Categoria EU Superficie catastale 580 mq	

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	1104	3148			EU			580 mq				

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Non sono ancora state prodotte le planimetrie catastali degli immobili in costruzione giacché la particella è attualmente identificata come Ente Urbano. Per quanto riguarda l'estratto di mappa, anche in esso non compare ancora il fabbricato perché ancora non accatastato. Il lotto apparrebbe congruo con la sua rappresentazione sul foglio catastale.

N.B. i dati catastali inseriti si riferiscono a visura effettuata su Catasto Terreni in quanto al Catasto Fabbricati l'immobile al foglio e particella specificati risulta inesistente, essendo un ente urbano. Peraltro, il presente software, non permette l'inserimento, all'interno del quadro Catasto Terreni, della categoria specifica (Ente Urbano) e della superficie in metri quadri.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art.567 secondo comma c.p.c.

## PATTI

---

Nom risultano patti.

## STATO CONSERVATIVO

---

Trattasi di un terreno incolto e non manutenuto sul quale sorge un manufatto in corso di costruzione le cui opere risultano ferme da anni. Pertanto in generale l'immobile è in cattivo stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile non è in una situazione condominiale e non ha parti in comune con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non risultano servitù gravanti sull'immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Come accennato, la chiusura dell'area sulla Via Casini, costituita da bandoni di lamiera, è piuttosto precaria, tanto che per il sopralluogo si è potuto accedere al lotto da un punto in cui essa era interrotta. La costruzione è circondata dall'area incolta, con erba spontanea alta, e posta a differente distanza dai confini. In generale essa è costituita da un piano S1 (da progetto cantina con centrale termica), un rialzato (da progetto abitazione) ed in un piano primo (da progetto soffitta). La copertura del piano 1° è a lastrico orizzontale, mentre la parte del piano rialzato non sottoposta al piano primo è coperta con tetto ad un unica falda, con scolo sul retro dell'edificio. Sul fronte e sul retro sono presenti balconi. Essi sono completamente coperti da portico sul fronte, mentre solo in parte da aggetto del tetto sul retro (con palombelle a mensola in legno).

Sul fronte è presente l'accesso alle tre unità immobiliari che attualmente sono tra loro separate unicamente da lunghi muri interni di confine, trasversali al fronte su Via Casini. Su detto fronte e sul retro, come detto, insistono dei balconi accessibili dal giardino con scale ed attualmente privi della separazione tra le unità immobiliari. Sul calpestio dei balconi insiste, allo stato attuale, un ponteggio di altezza c.a. 2,00mt eretto sul fronte di tutta la facciata lato strada. Sempre sul prospetto prospiciente la via, la salita dal giardino al piano rialzato avviene tramite brevi rampe di scale in cemento armato affiancate da ulteriori rampe di scale, che sono invece in discesa per il piano S1. Sul bordo della soletta esterna sono presenti 4 pilastri in cemento che sostengono una capriata in legno, coperta da tetto spiovente, anch'esso in legno, a protezione dei balconi. Da questi ultimi è possibile accedere all'interno delle uu.ii. (unità immobiliari) tramite vani porta ora privi di infissi, giacché la costruzione è completamente al rustico.

A proposito delle finiture presenti nel fabbricato, è bene specificare che al momento sono realizzate e visibili unicamente le opere di cemento armato, le tamponature dei due fronti, dei lati ed altre del piano seminterrato e del primo, le coperture (il sottoscritto non ha riscontrato tracce di infiltrazioni) ed alcuni tramezzi interni.

Presenti gli intonaci esterni del piano 1° e quelli laterali del fabbricato. Da quanto sopra risultano pertanto mancanti oltre a gran parte delle tamponature del piano S1 e dei tramezzi, tutte le finiture (intonaci, rivestimenti, massetti e pavimenti, infissi interni ed esterni, sanitari etc.), tutti gli impianti e le opere di completamento esterne. Di seguito le caratteristiche attuali degli interni che per convenzione sono qui nominati da sinistra (sud) a destra (nord): A-B-C.

La prima unità A al piano rialzato (c.a. mq 34,80), in progetto è composta da due locali (pranzo con angolo cottura e letto), bagno e due balconi su giardino di c.a. mq190, sui lati ovest, sud ed est. Oggi essa risulta mancante dei tramezzi che separano soggiorno da camera da letto. Come detto, tutto l'ambiente è al rustico (visibili travi a spessore e pilastri in cemento armato). Presenti in tutte le unità riscontri d'aria da soggiorno - fronte strada - a camera da letto e bagno - retro. Una scala priva di rivestimenti, all'entrata, sale verso il piano primo. Qui, in tutte e tre le unità, in progetto, l'ambiente è suddiviso tra ambiente soffitta con locale tecnico e balcone ma, allo stato attuale, mancando la tamponatura verso il retro del fabbricato (lato ovest) e le tramezzature, esso appare come un unico ambiente di c.a. mq20,00 con scala in vista. Gli affacci delle soffitte dei piani primi prospettano sulla copertura a falda in tegole portoghesi del piano rialzato e verso ovest sugli altri fabbricati del quartiere. Dal piano rialzato è possibile scendere, con scala nei pressi del bagno, al piano seminterrato, destinato nel progetto a cantina con locale centrale termica. Attualmente esso appare completamente stamponato sui lati ovest, sud ed est, che mostrano sul fondo il muro di sostegno dell'intercapedine sul giardino. Quest'ultima, insieme a quella dell'u.i. C, è la più grande dei tre appartamenti. Mancanti anche qui tutte le tramezzature interne di divisione degli ambienti. In tutte le unità, entrambe le scale (per il piano S1 e 1°) sono poste lungo i muri di confine tra le unità medesime. Da segnalare anche la mancanza del solaio di copertura dell'intercapedine sud, presente sugli altri lati.

L'unità B è quella posta al centro del fabbricato ed ha un'area a giardino di c.a. mq 62,00. In progetto, ovviamente, le aree a parcheggio di tutte le tre uu.ii. sono poste fronte strada (est). L'interno del piano rialzato (c.a. mq 34,90), speculare all'A, ha le tramezzature pressoché completate ed ha anche le medesime caratteristiche dell'u.i. A. Il piano S1 dell'unità B (c.a. 51,00mq) manca di tamponature e tramezzi ed è pertanto visibile sul fondo ovest il muro di sostegno dell'intercapedine.

Le tre uu.ii., come visto, hanno sul lato est del piano seminterrato, una scala che sale direttamente all'area a giardino fronte strada.

Il piano 1°, è nelle medesime condizioni di quello dell'appartamento A, privo di tamponatura ovest e tramezzi ed è attualmente un ambiente di c.a. 20mq.

L'ultimo appartamento, il C, ha come il B il giardino posto su tre lati (ovest-nord ed est) di c.a. 101,00mq totali. Il lato nord del giardino appare poco sfruttabile in quanto costituito da una stretta striscia (c.a. 1,50mt) a confine con l'altra proprietà. Il piano rialzato ed il piano 1° sono distributivamente identici al vicino appartamento B ed anche le loro condizioni sono identiche. Il piano S1 presenta sul lato nord la tamponatura dell'intercapedine già eseguita, ma per il resto, esso come gli altri, appare mancante delle altre chiusure murarie e dei tramezzi ed è inoltre nella medesima condizione di manutenzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/12/1980 al 16/11/2010	***** n. ***** e ***** n. *** ***** proprietari per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Alberto Fazio	11/12/1980	23285	8275
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	09/01/1981		1468
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 16/11/2010 al 19/12/2024	***** *****S.R.L. piena proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Mario Alberto Fazio	16/11/2010	10202	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR. II. di Roma 1	19/12/2010		82151
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta variata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 aggiornate al 11/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

## **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Ordinanza di condanna  
Iscritto a Roma il 22/08/2016  
Reg. gen. 99304 - Reg. part. 17134  
Importo: € 141.000,00  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* S.r.l.  
Formalità a carico della procedura

## **Trascrizioni**

- **Atto d'Obbligo**  
Trascritto a Roma il 16/12/2003  
Reg. gen. 111140 - Reg. part. 72503  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\* S.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'atto d'obbligo in questione è stato stipulato dai danti causa (creditori) ed è valido per tutti i loro aventi causa, pertanto è stato qui inserito, quale soggetto contro, l'attuale proprietaria ed esecutata Società.
- **Atto d'obbligo**  
Trascritto a Roma il 31/03/2010  
Reg. gen. 36998 - Reg. part. 20104  
A favore di Comune di Roma  
Contro \*\*\*\*\* S.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Note: L'atto d'obbligo in questione è stato stipulato dai danti causa (creditori) ed è valido per tutti i loro aventi causa, pertanto è stato qui inserito, quale soggetto contro, l'attuale proprietaria ed esecutata Società.
- **Domanda Giudiziale**  
Trascritto a Roma il 03/09/2012  
Reg. gen. 89317 - Reg. part. 65349  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* S.r.l.  
Formalità a carico della procedura
- **Decreto di sequestro conservativo**  
Trascritto a Roma il 10/01/2013  
Reg. gen. 3257 - Reg. part. 2528  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* S.r.l.

## **Annotazioni a trascrizioni**

- **Sentenza condanna esecutiva**  
Trascritto a Roma il 29/03/2023  
Reg. gen. 38942 - Reg. part. 5634  
A favore di \*\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*\* S.r.l.

### **Oneri di cancellazione**

Gli oneri di cancellazione saranno quantificati come da liquidazione della competente Agenzia delle Entrate.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma, Approvato con Del. 18 del 12/02/2008 il terreno con il terreno con il fabbricato in costruzione risulta nel Sistema insediativo Città della Trasformaizone - Ambito a pianificazione particolareggiata definita. N.T.A. art.62 - Zona O n.42 Dragona Mun.X.

Rete ecologica: non risultano prescrizioni;  
Carta per la qualità: non risultano prescrizioni.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio esso risulta:

Tav. A: Paesaggio degli insediamenti urbani;  
Tav. B: Aree urbane del P.T.P.R.;  
Tav. C: Tessuto urbano;  
Tav. D: Proposte di modifica ai P.T.P. vigenti accolta.

In allegato alla presente è depositato anche il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto al Dip.to P.A.U. del Comune di Roma e redatto in data 21/08/2024.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato, in costruzione su particella 3148 del foglio 1104, nasce progettualmente insieme al vicino villino, edificato sull'adiacente particella 2662. Per essi sono stati rilasciati una serie di Permessi di Costruire ad iniziare con il n.270/2004 con successive varianti n.806/2005, n.642/2007, 414/2010 sino alla finale scissione del progetto che, con permesso 499/2010, definisce l'autonomia del lotto in oggetto con la sua prevista costruzione. Tutti i P.d.C. sono a nome \*\*\*\*\*.

Il progetto prevedeva un edificio trifamiliare composto, per ogni unità immobiliare, da un piano seminterrato adibito a cantina e centrale termica, un piano rialzato residenziale ed un piano sottotetto con soffitta.

Per il rilascio del permesso è stato eseguita una cessione gratuita al Comune di Roma di area di c.a. 250 mq per sede stradale, atto Notaio Maria Luisa Zecca del 23/03/2010 rep.100962 racc.6115 Trascr.20103 del 31/03/2010.

Sono presenti, nel fascicolo visionato, inoltre, due atti d'obbligo Trascr.72503/2003 e Trascr.20104/2010 con i quali si vincolava l'area alla costruzione erigenda, la destinazione d'uso del P.S1 e l'apertura dell'area a portico, nonché il mantenimento dei distacchi a giardino e la messa a dimora di alberi.

In data 31/03/2011 con prot.29981 la \*\*\*\*\* S.r.l., che nel frattempo in data 16/11/2010 aveva acquistato il terreno, presenta, presso il Municipio XIII°, una Denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi dell'allora art.22 c.3 del D.P.R. 380/2001. Essa, si legge nella relazione asseverata, era finalizzata alla variante in corso d'opera per:

- al piano rialzato, ampliamento dei balconi lato sud, con modifica scale di collegamento al piano giardino; ampliamento balconi lato est (Via C. Casini) per parziale copertura rampa del piano interrato; realizzazione di falde a capanna con capriata in legno a protezione del portico su Via C. Casini.
- al piano primo, realizzazione di locali tecnici per pannelli solari ad accumulo acqua sanitaria, con relativi terrazzi per manutenzione coperture e pannelli solari.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Visionato il progetto di variante presentato dall'esecutata nel 2011 presso il Municipio, l'attuale situazione, al momento, anche considerato lo stato in evoluzione, seppur a lavori fermi da tempo ed assolutamente incompleti, appare conforme ai disegni.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile non è in un contesto condominiale.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Roma (RM) - Via Carlo Casini s.n.c.  
L'immobile pignorato, costituito da terreno edificabile con fabbricato in costruzione, è nella zona sud ovest di Roma, al di fuori del G.R.A., nel quartiere di Dragone (Acilia nord) Municipio X. Situato lungo la Via del Mare, verso Ostia, il quartiere di Dragone e le lottizzazioni del suo territorio, nascono ai primi del secolo scorso e l'edificazione per lo più abusiva, negli anni '50. Queste determinano un quartiere molto ben perimetrato tra l'agro, il Tevere e la Via Ostiense/Romagnoli. Solo successivamente, con

l'istituzione dei Piani Particolareggiati (1977) il Comune inizia il lungo percorso per il recupero del quartiere, che peraltro non è privo di una sua storia (nella zona sono presenti aree archeologiche). Compreso tra il Tevere e la via Ostiense, esso ha una struttura urbanistica squadrata, a lotti con edilizia fitta di villini/piccoli condomini, perimetrali da una rete di strade tra le quali, la Via Carlo Casini insieme a Via di Dragona, costituisce uno degli assi. Il quartiere è dotato di limitate infrastrutture facendo riferimento, per le necessità, per lo più ai quartieri vicini ed a quelli del centro. Presenti peraltro radi esercizi commerciali di vicinato. Per quanto riguarda i trasporti. è presente una linea di superficie in Via Carlo Casini con destinazione Stazione di Acilia (ferrovia per il centro di Roma) che dista oltre tre chilometri dall'immobile pignorato. Questo, come accennato, è costituito da un terreno di c.a. 580mq con fabbricato in costruzione, situato nella zona nord-est, ai confini del quartiere con il limitrofo insediamento di Dragoncello, un'altra frazione di Acilia. In quel punto la strada, non in condizioni ottimali, è priva di marciapiedi ma dotata di illuminazione. Il lotto confina sulla destra con l'area a giardino di un edificio e, sulla sinistra, in parte con un altro fabbricato ed in parte con l'area esterna dello stesso. Entrambi i confinanti prospettano sulla via Carlo Casini. Sul lato opposto della strada, sono presenti altri fabbricati ed anche un lotto libero. Sul retro, il terreno pignorato, confina con l'area di un altro lotto, anch'esso edificato. Il lotto in oggetto è delimitato sulla Via Casini con bandoni in metallo, non in buone condizioni e non manutenuti, tanto da formare una cortina di altezze differenti e non ben sigillata e che permette, almeno in un punto, un facile passaggio. Sui restanti lati è delimitato dalle recinzioni/muri di cinta dei lotti confinanti. Il fabbricato in costruzione è in posizione decentrata rispetto all'area e più spostato verso il confine nord. Il terreno risulta incolto, non manutenuto e cosparsa di residui di lavorazioni edili. L'edificio, in generale, è costituito da tre unità immobiliari a schiera allo stato grezzo, definite e riconoscibili tra loro nei loro confini interni, di due piani fuori terra più seminterrato, coperte in parte da lastri solari ed in parte da falda inclinata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1104, Part. 3148, Categoria EU

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 111.608,00

Nel caso in oggetto, il criterio più indicato per la stima, viste le caratteristiche del bene, costituito da un area con fabbricato in costruzione, è quello del "valore di trasformazione".

Il valore di trasformazione di un bene suscettibile di cambiamento, è dato dalla differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione stessa. In sintesi:  $V_t = V_{bt} - C_t$  dove:  $V_t$  = valore di trasformazione;  $V_{bt}$  = valore del bene trasformato;  $C_t$  = costo della trasformazione. Il valore di trasformazione è un criterio di stima che si fonda sui seguenti requisiti principali: l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione d'uso; la trasformazione è reputata più proficua rispetto alle condizioni di fatto al momento della stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria; la trasformazione comporta un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE A TRASFORMAZIONE AVVENUTA.

Come detto, per la determinazione del valore del compendio allo stato attuale, sarà necessario innanzitutto determinare quello che sarà il suo peso ( $V_{bt}$ ) al momento in cui la trasformazione (completamento della costruzione) sarà terminata. Obiettivo dell'operazione edilizia è quello della realizzazione di tre unità immobiliari a schiera con propri spazi esterni. Le caratteristiche delle abitazioni, positive e negative, al momento del loro completamento saranno presumibilmente le seguenti.

Peculiarità positive: buono/ottimo stato di manutenzione (a nuovo), buona pezzatura per una eventuale messa a reddito, vicinanza con il litorale e zona poco inquinata, previsione di miglioramento trasporti pubblici ed infrastrutture;

Peculiarità negative: trasporti pubblici attualmente inadeguati, zona periferica, quartiere privo di infrastrutture importanti e con dotazioni al limite della sufficienza, superfici delle abitazioni non ad ampio spettro di apprezzabilità.

Per quanto riguarda le superfici lorde commerciali, ragguagliate con i coefficienti già citati, di cui al D.P.R. 138/1998, al momento del completamento della costruzione secondo il progetto di cui alla Variante depositata presso il Municipio XIII nel 2011, saranno le seguenti: Unità A = mq92,78; Unità B =

mq87,19 ed Unità C = mq91,30.

Per la stima delle unità si adotterà il procedimento sintetico, articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €./mq lordo di superficie. Per quanto attiene i valori da assumere, si è tenuto conto dei valori riscontrati sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio OMI Codice zona E88 Dragona – 1° Sem. 2024 Abitazioni civili in stato normale. In particolare, vista la stima degli immobili al momento della loro completa realizzazione, si prevede la loro buona/ottima qualità di finitura, con conseguente buon prezzo commerciale unitario per la zona, in considerazione delle caratteristiche di superficie. In particolare, come anche i prezzi dell'Omi mostrano, la zona non ha valutazioni particolarmente alte, limitandosi per le abitazioni civili (quale quella sperata per le tre unità immobiliari) ad un min. di €./mq 1.550,00 ad un max di €./mq 2.250,00. Trattandosi di stima di immobili a nuovo, si ritiene di far coincidere il valore unitario con quello massimo delle quotazioni, pertanto in €./mq 2.250,00.

Di seguito il valore più probabile arrotondato dato dal prodotto del prezzo al mq per la superficie lorda degli immobili:

Unità A) = €./mq 2.250,00 x mq92,78 = €.208.755,00;

Unità B) = €./mq 2.250,00 x mq87,19 = €.196.177,00;

Unità C) = €./mq 2.250,00 x mq91,30 = €.205.425,00.

Totale del compendio a nuovo (Valore bene trasformato): €.208.755,00 + €.196.177,00 + €.205.425,00 = €.610.357,00.

#### DETERMINAZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE.

Gli oneri relativi alla trasformazione riguarderanno innanzitutto le spese edili per il completamento della costruzione. A questi andranno affiancati i costi accessori alle opere edili: quelli relativi al rinnovo del Permesso di Costruire, presumibilmente ormai scaduto, quelli della Sicurezza, Direzione dei Lavori e Coordinamento della Sicurezza, quelli relativi agli allacci delle utenze etc. che il sottoscritto stimerà percentualmente sull'importo dei lavori.

Per quanto riguarda le opere del completamento, esse saranno valutate analiticamente con computo metrico estimativo redatto sulla base di Prezzario della Regione Lazio del 2023. Ove non reperibili saranno valutate a corpo o con analisi del prezzo.

Le opere di completamento riguarderanno tutti quei lavori e dotazioni atti a rendere i tre immobili finiti a nuovo ed a norma con l'attuale legislazione: oltre alle opere provvisionali, riguarderanno le tamponature del piano S1, il solaio su intercapedine lato sud, i tramezzi interni, l'impermeabilizzazione dei balconi, i massetti, le pavimentazioni con i loro zoccolini, i rivestimenti delle scale, le copertine delle finestre, gli intonaci, le rasature, i rivestimenti dei bagni, gli infissi ed i serramenti interni ed esterni, le persiane ed i portoncini, gli impianti sanitari con i loro apparecchi e le opere fognarie, le stuccature con imprimiture e tinteggiature anche esterne, il serbatoio dell'acqua, la caldaia, i collettori solari, l'impianto fotovoltaico, gli impianti elettrici e di messa a terra, il muro di recinzione su strada con i cancelli pedonali e carrabili, le pavimentazioni dei posti auto ed infine la sistemazione delle aree a giardino.

Le opere, calcolate con il computo metrico sotto riportato, al lordo degli oneri, risultano pari ad €.479.054,20

Infine quindi, il più probabile valore di stima arrotondato del compendio costituito da terreno con manufatto edilizio in costruzione in Roma, Località Dragona, Via Carlo Casini s.n.c., calcolato con il criterio del "valore di trasformazione", sarà pertanto:

€.610.357,00 - €.479.054,20 = €.131.303,00

In ultimo, il valore arrotondato finale dell'immobile, al netto della detrazione ai sensi dell'art.568 c.1 C.p.c. (15%), sarà:

€.131.303 x 0,85 = €.111.608,00

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE DI COMPLETAMENTO

### S 1.01.3.3

Ponteggio metallico a telaio prefabbricato realizzato in tubolari metallici in acciaio zincato o verniciato, compresi i pezzi speciali, impalcato piani di lavoro o di protezione con tavole metalliche, doppio parapetto con fermapiède, mantovana, ancoraggi ed ogni altro onere e magistero occorrente per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte, eseguita secondo le norme di sicurezza vigenti in materia, per altezze fino a m 20. Valutato a metro quadro di prospetto del ponteggio.

#### S 1.01.3.3.a

Noleggio, montaggio e smontaggio comprensivo di trasporto, approvvigionamento, scarico e tiro in alto dei materiali, per il primo mese o frazione.

mq 250,00 x €/mq 18,32 = €.4.580,00

#### S 1.01.3.3.b

Noleggio per ogni mese successivo o frazione alla funzionalità operativa, comprendente la manutenzione ordinaria e quanto altro occorrente per il mantenimento della sicurezza delle opere finite.

mq 250,00 x €/mq 5,45 = €.1.362,50

### S 1.01.4.2

Ponte su ruote a torre (trabattello) prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 75 x 165, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni, stabilizzatori e quanto altro previsto dalle norme vigenti, carico massimo kg 190.

S 1.01.4.2.2 Altezza massima piano di lavoro m 2,70.

S 1.01.4.2.2.a Nolo per ogni mese o frazione del solo materiale

n.3 x cad € 32,00 = €.96,00

S 1.01.4.2.2.b Per ogni montaggio e smontaggio in opera.

n.3 x n.3 x cad € 16,04 = €.48,12

### A 9.02.6.

Muratura per opere in elevazione realizzata con blocchi di laterizio alveolato, di cui alla norma UNI 1745 con valori di trasmittanza termica non adeguati alla normativa vigente, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte:

#### A 9.02.6.c.

con blocchi aventi giacitura dei fori verticali e percentuale di foratura pari al 45%:

A 9.02.6.c.2. spessore 45 cm

Mq 195,52 x mq € 165,42 = €.32.342,92

### A 7.01.3.

Solaio piano in laterizio e cemento armato idoneo a sopportare, oltre che i carichi permanenti, un sovraccarico accidentale di 20 N/mm<sup>2</sup> (circa 200 kgf/mq), per luci 4÷6 m, composto da pignatte interposte a travetti prefabbricati monolite 9 x 12 cm in cemento armato precompresso, interasse 50 cm, e soletta superiore in calcestruzzo, spessore 4 cm di classe non inferiore a C25/30 -

Rck 300 N/mmq, compresi l'onere delle armature di sostegno per altezza massima di 4 m dal piano di appoggio all'intradosso del solaio e quant'altro necessario per dare il solaio finito a regola d'arte idoneo al particolare uso richiesto, escluso il ferro delle armature supplementari agli elementi prefabbricati e l'uso della pompa per il getto del calcestruzzo

A 7.01.3.a. per altezza totale 16 cm  
Mq 17,25 x mq € 120,58 = €.2.080,00

#### A 9.02.5.

Muratura di mattoni posti in foglio con malta, retta o curva ed a qualsiasi altezza, compresi oneri e magisteri per l'esecuzione di ammorsature e quanto altro si renda necessario a realizzare l'opera a perfetta regola d'arte:

A 9.02.5.d. c o n f o r atelle a dieci fori (8 x 25 x 25 cm):  
A 9.02.5.d.3. con malta bastarda  
Mq214,32 x mq € 48,65 = €.10.426,67

#### A 10.01.1

Spianata di malta in preparazione del piano di posa della impermeabilizzazione (camicia di calce) dello spessore di almeno cm 2, tirata con regolo per la livellazione della superficie, compresa l'esecuzione dell'alloggiamento incassato per le bocchette di raccordo ai pluviali  
mq 44,92 x mq14,60 = €.655,83

#### A 10.01.2

Primer di adesione a base di bitume ossidato, additivi e solventi con residuo secco del 50% e viscosita FORD n. 4 a 25 °C di 20+25 sec.:

A 10.01.2.a consumo 300 gr/mq  
Mq44,92 x mq € 3,11 = €.139,70

#### A 10.01.8

Manto impermeabile costituito da una membrana impermeabilizzata bitume polimero elastoplastomerica a base di bitume distillato, plastomeri ed elastomeri, armata con "feltro di vetro rinforzato", flessibilità a freddo -10 °C. I teli posati con sormonta di 80 mm longitudinalmente e 100 mm trasversalmente, saldati a fiamma di gas propano al piano di posa e quindi risvoltati ed incollati a fiamma sulle parti verticali per una quota superiore di almeno 0,20 m il livello massimo delle acque, misurato in orizzontale ed in verticale:

A 10.01.8.b dello spessore di 4 mm  
Mq50,00 x mq € 17,81 = €.890,00

A 10.01.8.c sovrapprezzo per il doppio strato alle voci precedenti  
€.890,00 x % 80% = €.712,40

#### A 7.03.03

Massetto di sabbia e cemento nelle proporzioni di kg 350 di cemento 32.5 per mc di sabbia dato in opera ben costipato e livellato per uno spessore finito pari a circa 6 cm

mq341,89 x mq € 29,19 = €.9.979,76

#### A 14.01.18.

Pavimento in piastrelle di grés fine porcellanato (prima scelta) poste in opera su letto di malta bastarda, previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco o idoneo sigillante, compresi tagli, sfridi e pulitura finale:

A 14.01.18.b. dimensioni 30 x 30 cm:

A 14.01.18.b.1. tinta unita naturale mq € 60,68 = €.20.745,89

A 14.02.10.

Zoccolino battiscopa in grés fine porcellanato di prima scelta delle dimensioni di 8/10 x 20/30 cm posto in opera con malta bastarda compresa stuccatura, sigillatura e pulizia finale:

A 14.02.10.d. tinta unita levigato, granigliato levigato

mq 417,78 x € 28,04 = €.11.714,00

A 15.01.2.

Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm con le superfici a vista levigate e coste rifilate o semplici, smusso fino a 5 mm, poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti:

A 15.01.2.b. travertino

mq 64,58 x €/mq 151,80 = €.9.803,24

A 15.01.3.

Copertine con gocciolatoio in lastre di pietra naturale dello spessore di 3 cm con la superficie a vista levigata e coste rifilate o semplicemente smussate poste in opera con malta bastarda, comprese le occorrenti murature, beveroni, stuccature, stilature, sigillature:

A 15.01.3.b. travertino

Mq 19,05 x €/mq 139,15 = €.2.650,80

A 12.01.2.

Intonaco grezzo o rustico, o frattazzato, costituito da un primo strato di rinzaffo o sbruffatura e da un secondo strato tirato in piano a frattazzo rustico, applicato con predisposte poste e guide, , su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte, compreso l'uso del trabattello. Esclusi i ponteggi

A 12.01.2.b.

con malta bastarda composta da 450 kg di grassello di calce, 100 kg di cemento 32,5 e 0,90 mc di sabbia

Mq 1.515,73 mq € 58,38 = €.88.488,32

A 12.01.8.

Rasatura di superfici rustiche già predisposte, con intonaco per interni costituito da gesso scagliola e calce, nelle proporzioni di 40 parti di calce in polvere e 60 parti di gesso, perfettamente levigato, dello spessore non inferiore a 5 mm; su pareti verticali e quanto occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Esclusi i ponteggi

Mq 1.515,73 x mq € 11,68 = €.17.703,73

A 14.02.2.

Rivestimento di pareti interne con piastrelle di grés con superficie liscia, poste in opera su intonaco rustico da pagarsi a parte, di malta bastarda, compresi l'allettamento con la stessa malta o con collante, le stuccature dei giunti con cemento colorato o idoneo sigillante, i pezzi speciali, i terminali, gli zoccoli e la pulitura:

A 14.02.2.a. gres ceramico a colori chiari 7,5 x 15 cm  
Mq 83,34 x mq € 63,83 = €.5.319,59

A 20.01.8.

Stuccatura e rasatura di intonaci civili nuovi, per dare le superfici perfettamente pronte alla tinteggiatura mediante stucco  
mq 1.515,73 x mq € 6,32 = €.9.579,41

A 20.01.13.

Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura:

A 20.01.13.a. su superfici interne:

A 20.01.13.a.2. con pitture vinilacriliche  
Mq 1.430,23 x mq € 12,17 = €.18.163,92

A 20.01.15.

Tinteggiatura con pittura minerale a base di silicati di potassio a due mani a coprire, compresa una mano di fondo (imprimitura), esclusi ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura e stuccatura  
mq 208,50 x mq € 16,25 = €.3.388,12

E01048 Rete di adduzione per apparecchio igienico-sanitario, mediante sistema a collettore, con tubo in multistrato, per distribuzione di acqua fredda e calda dimensionato secondo la UNI 9182, compreso il rivestimento dei tubi, con esclusione della colonna di scarico e adduzione idrica, della posa dei sanitari, rubinetteria e l'assistenza muraria:

E01048a doccia n.3 x cad € 162,80 = €.488,40

E01048b lavabo n.3 x cad € 188,57 = €.565,71

E01048c bidet n.3 x cad € 184,53 = €.553,59

E01048d vaso n.3 x cad € 120,41 = €.361,23

E01048e lavello n.3 x cad € 120,41 = €.361,23

E01055 Colonna di scarico realizzata con tubazioni in pvc a norma UNI EN 1329, Ø 110 mm, spessore 3 mm, completa di ventilazione primaria e secondaria (Ø 63 mm), ancorati alle parti mediante collarini a stop del tipo pesante, escluso le opere murarie, il pozetto di raccolta liquami, l'allaccio in fogna e le opere provvisionali, possibilità di convogliare liquidi sino ad una temperatura massima di 90 °C:

E01055b costo per appartamento

n.3 x cad € 171,61

N.P. installazione pozzetti con opere murarie scavi, rinterri, rete di collegamento alla fogna, ogni quant'altro necessario, comprese opere provvisionali il tutto a regola d'arte e a norma di legge.

Materiali: pozzetti, canali in pvc, sigillanti, collari e quant'altro necessario. €.150,00 /u.i. tot. €.450,00

Mano d'opera n.1 op. spec. €./h 30,54 x h24 = €.732,96

n.1 op. comune €./h 25,48 x h24 = €.611,52

Sp. Gen. e Ut. Impr.= €.2.094,48 x 26,50% = €.555,03

Totale = €.2.349,51

E01058 Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale e fino agli attacchi a filo muro. Sono compresi: le valvole suddette; le tubazioni di acciaio zincato FM, oppure in rame, oppure in polipropilene o tubo multistrato per distribuzioni d'acqua fredda e calda; il rivestimento delle tubazioni di acqua calda con guaina isolante in materiale sintetico espanso classificato autoestinguente, spessore dell'isolante a norma di legge; le tubazioni di scarico in polietilene ad alta densità o polipropilene fino

alla colonna principale di scarico; le opere murarie di apertura tracce su laterizi forati e murature leggere e del fissaggio delle tubazioni con esclusione delle tracce su solette, muri in c.a. o in pietra, della chiusura traccia, dell'intonaco e della tinteggiatura. E' inoltre compreso quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante. Sono esclusi: la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie.

E01058a Allaccio per lavabo, lavamani - diametro minimo della tubazione di scarico mm 40 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2").

n.3 x cad € 197,80 = €.593,40

E01058b Allaccio per lavello cucina - diametro minimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2").

n.3 x cad € 223,10 = €.669,30

E01058f Allaccio per lavastoviglie - diametro minimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2").

n. 3 x cad € 162,15 = €.486,45

E01058g Allaccio per lavatrice - diametro minimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2").

n. 3 x cad € 162,15 = €.486,45

E01058i Allaccio per bidet - diametro minimo della tubazione di scarico mm 40 diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 15 (1/2").

n.3 x cad € 196,65 = €.589,95

E01058j Allaccio per vasca da bagno - diametro minimo della tubazione di scarico mm 50 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua calda e fredda mm 20 (3/4").

n.3 x cad € 223,10 = €.669,30

E01058m Allaccio per vaso a cacciata - diametro minimo della tubazione di scarico mm 90.

n.3 x cad € 111,55 = €.334,65

E01058o Allaccio per cassetta di scarico - diametro minimo della tubazione di scarico mm 40 - diametro minimo della tubazione d'adduzione acqua mm 15 (1/2").

n.3 x cad € 129,95 = €.389,85

E01065 Vaso igienico a sifone incorporato in porcellana vetrificata bianca (vetrochina) dato in opera, allettato con cemento

bianco e fissato con viti e borchie, collegato alla rete di scarico, comprese guarnizioni, anelli in gomma, collarini

metallici, con esclusione delle opere murarie:

E01065a per adulti, con scarico a pavimento completo di sedile in plastica

n.3 x cad € 352,14 = €.1.056,42

E01186 Cassetta da incasso da 7,5 l, posata in muratura, con doppio risciacquo, parziale regolabile tra 3-4 l e totale

regolabile tra 4,5 e 7,5 l, involucro in materiale plastico in unico pezzo con isolamento anticondensa, allacciamento

alla rete idrica sul lato superiore da 1/2", con rubinetto d'arresto, galleggiante, valvola di scarico regolabile, estraibili

per la manutenzione, fissaggi per la muratura e rete di rivestimento per l'intonaco, con tubo di risciacquamento in

polietilene con coppelle in polistirolo espanso cannotto di allacciamento al sanitario: per WC a pavimento

n.3 x cad € 353,81 = €.1.061,43

E01077 Lavabo in porcellana vetrificata (vetrochina), su due mensole in ghisa smaltate dato in opera, collegato allo scarico e

alle tubazioni d'adduzione d'acqua calda e fredda, completo di gruppo due rubinetti con maniglie del

tipo normale,  
con scarico automatico da 1"1/4, sifone cromato regolabile da 1", tubi di prolungamento a parete con rosone, il tutto  
in ottone cromato del tipo pesante compresi morsetti, bulloni, viti cromate, con esclusione delle opere murarie:  
E01077a delle dimensioni di circa 70 x 55 cm  
n.3 x cad € 486,23 = €.1.458,69

E01078 Lavello per cucina in fire-clay con troppo pieno, dato in opera collegato alla rete idrica e fognatizia completo di  
mensole di sostegno, gruppo due rubinetti con bocca di erogazione girevole a snodo, sifone a bottiglia, completo di  
pilettone a 3 pezzi, tappo e catenella, con esclusione delle opere murarie:  
E01078a a due bacinelle e scolapiatti unito delle dimensioni di circa 120 x 50 cm  
n.3 x cad € 567,64 = €.1.702,92

E01080 Bidet in porcellana vetrificata (vetrochina) monoforo, dato in opera collegato allo scarico ed alle tubazioni di  
adduzione d'acqua calda e fredda, completo di gruppo miscelatore monocomando, completa di rubinetti di  
regolaggio, viti, tasselli, bulloni, con esclusione delle opere murarie:  
E01080a a pavimento, dimensioni 36 x 54 x 59 cm  
n.3 x cad € 382,32 = €.1.146,96

E01084 Vasca da bagno del tipo da rivestire, data in opera collegata alla rete idrica e fognatizia completa di gruppo  
miscelatore da esterno cromato con bocca di erogazione, deviatore, doccia con corpo in plastica bianca, maniglie del  
tipo normale, flessibile da 1.500 mm e appendidoccia con forcella orientabile a parete, piletta con tappo a catenella e  
troppopieno, sifone a S, con esclusione delle opere murarie:  
E01084a in ghisa porcellanata delle dimensioni di 105 ÷ 170 x 65 ÷ 70 cm  
n.3 x cad € 452,17 = €.1.356,51

E01151 Serbatoio in vetroresina per accumulo acqua potabile, fondo piano, con passo d'uomo superiore O 400 mm,  
tronchetto di carico e tronchetto di scarico DN 50 mm, completo di valvole d'intercettazione, raccorderia in ghisa  
malleabile e raccordi in ottone, escluso l'onere per il collegamento alla rete d'adduzione idrica, delle seguenti  
capacità:  
E01151a 1.000 l, diametro 1.000 mm  
n. 3 x cad € 1.349,64 = €.4.048,92

E02001 Impianto di riscaldamento a radiatori per unità immobiliari con caldaia autonoma a gas, progettato per garantire i 20° C interni, costituito da gruppo termico murale a gas del tipo a circuito stagno con flusso forzato per riscaldamento e produzione acqua calda con scambiatore istantaneo, avente una potenza utile per riscaldamento non inferiore al fabbisogno dell'impianto ed una potenza utile per acqua calda non inferiore a 23,3 kW, tubo di adduzione gas dal contatore alla caldaia compreso la derivazione per alimentare la cucina a gas, distribuzione con collettore e tubi di rame di spessore minimo di mm 1, cassetta di alloggiamento collettore con sportello, rivestimento isolante di tutte le tubazioni realizzato a norma di legge, corpi scaldanti a radiazione, verniciatura dei corpi scaldanti e

delle tubazioni in acciaio, termostato ambiente programmatore che consente la regolazione su almeno due livelli di temperatura nell'arco delle 24 ore, valvole ed accessori necessari alla corretta installazione e funzionamento, impianto elettrico per il collegamento del gruppo termico e del termostato. Il tutto fornito e posto in opera nel pieno rispetto delle vigenti normative. Sono inoltre compresi: tutte le opere murarie di costruzione della canna fumaria, ove necessario, per lo scarico dei prodotti della combustione; l'apertura e la chiusura delle tracce in laterizi forati e murature leggere, l'intonaco e quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Sono esclusi: le tracce in solette e muri in c.a. o muri in pietra e la tinteggiatura. L'impianto è valutato con una quota fissa per ciascuna caldaia più una quota aggiuntiva in funzione del tipo di corpo scaldante e della grandezza dell'unità immobiliare espressa in volume riscaldato al netto delle strutture murarie (pilastri, muri, tramezzi, ecc.):

E02001a quota fissa per ciascuna caldaia

n.3 x cad € 3.309,39 = €.9.928,17

E02001c quota aggiuntiva per radiatori in alluminio

Mc 300 x mc € 19,64 = €.5.892,00

E02001e maggiorazione per valvole termostatiche

Mc 300 x mc € 1,26 = €.378,00

E02001f maggiorazione per produzione ACS con accumulo

n.3 x cad € 1.683,85 = €.5.051,55

E06002 collettori installati su tetto piano.

Sistema per l'integrazione solare alla produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo di glicole antigelo per il circuito solare (compreso), composto da collettori solari piani; bollitore per acqua sanitaria a doppio scambiatore con doppia vetrificazione interna e rivestimento esterno in poliuretano e pvc, scambiatore in acciaio al carbonio; accessori necessari al montaggio su tetti e ai collegamenti tra i componenti del sistema solare; stazione solare premontata completa di pompa con prevalenza massima 6 m, valvola di sicurezza 4 bar, manometro 10 bar, valvola di intercettazione, bulbo per sonda di ritorno, valvola di ritegno, regolatore di portata da 0,5 a 7 l/min; centralina per la gestione del circuito solare con funzione antigelo e calcolo rese solari; valvola miscelatrice termostatica per acqua sanitaria; in opera compresi collegamenti elettrici ed idraulici, escluse opere murarie:

E06002a bollitore da 200 l, n. 1 collettore

n.3 x cad 4.105,96 = €.12.317,88

Punto luce e punto di comando sottotraccia esclusa la linea dorsale comprensivo delle scatole di derivazione e morsetti a mantello, conduttori del tipo FS17 di sezione minima di fase e di terra pari a 1,5 mm<sup>2</sup>, scatola portafrutto, cestello, incassata a muro, frutto, tubazione in pvc autoestinguente incassata sotto intonaco diametro minimo 20 mm. Posto in opera a regola d'arte, escluse le opere murarie, incluso quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte.

D 1.01.1.a punto luce comandato direttamente dal quadro o derivato (semplice)

n.3 x n.20 x cad € 19,36 = €.1161,60

D 1.01.1.c punto di comando (interruttore, pulsante, deviatore, invertitore ecc.)

n.19 x n.19 x cad € 10,08 = €.574,56

D 1.01.1.d compenso per ogni frutto in più sulla stessa scatola portafrutto

n.3 x n.10 x cad € 7,75 = €.232,50

D 1.01.2

Incremento al punto luce in traccia per quota linea dorsale da applicare in presenza di un numero di punti luce superiore a 4 derivati dallo stesso circuito realizzata sottotraccia con conduttori tipo FS17 con tubazioni e scatole in pvc autoestinguente incassate sotto intonaco, morsetti di derivazione a mantello, il tutto dal quadro di piano, incluso ogni onere per dare l'opera finita a regola d'arte

ed anche le eventuali opere murarie di scasso e ripristino della muratura esistente di qualsiasi tipo esclusa quella in pietra, compresa la rasatura ed esclusa la tinteggiatura.

D 1.01.2.a. escluse le opere murarie

n.3 x n.20 x cad € 4,65 = €.279,00

D 1.01.3.

Incremento al punto luce per opere murarie comprensivo degli scassi e dei ripristini della muratura esistente di qualsiasi tipo, esclusa quella in pietra dalla, scatola di derivazione della linea dorsale, compresa la rasatura ed esclusa la tinteggiatura

D 1.01.3.a. per punto luce semplice o doppio

n.3 x 20 x cad € 8,53 = €.511,80

D 1.01.3.b. per punto di comando

n.3 x 19 x cad € 5,04 = €.287,28

D 1.02.1.

Punto presa sottotraccia esclusa la linea dorsale comprensivo della scatola di derivazione incassata a muro, morsetti di derivazione a mantello, conduttori del tipo FS17 di sezione minima di fase e di terra pari a 2,5 mm<sup>2</sup> (per prese fino a 16A), 6 mm<sup>2</sup> (per prese fino a 32A), scatola portafrutto, frutto, tubazione in pvc autoestinguente diametro minimo 20 mm, incassata sotto intonaco. Posto in opera a regola d'arte, escluse le opere murarie, incluso ogni onere e quanto altro occorra per dare l'opera finita a regola d'arte.

D 1.02.1.a. per presa 2x10A/16A+T

n.3 x n.23 x cad € 25,56 = €.1.763,64

D 1.02.2.

Incremento per punto presa in traccia per quota di linea dorsale da applicare in presenza di un numero superiore a 4 prese derivate dallo stesso circuito, realizzato sottotraccia con conduttori FS17 con tubazione diametro minimo 20mm, e scatole in pvc autoestinguente incassate sotto intonaco, morsetti di derivazione a mantello; il tutto dal quadro di piano o di zona, e quanto altro occorra per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte ed anche le eventuali opere murarie di scasso e ripristino della muratura esistente di qualsiasi tipo esclusa quella in pietra, compresa la rasatura ed esclusa la tinteggiatura:

D 1.02.2.b. incluse le opere murarie

n.3 x n.23 x cad € 13,18 = €.909,42

D 1.04.01.

Incremento al punto presa o comando per placche in tecnopolimero da applicare in caso di utilizzazione di placche in tecnopolimero, doppio guscio e ganci di inserimento, per ogni punto presa e comando :

D 1.04.01.a. per placche fino a 3 moduli

n.3 x n.42 x cad € 3,06 = €.385,56

D 8.01.2

Posto esterno ricetrasmittente composto da: citofono elettronico da parete - pulsantiera ad 1 tasto - visiera - illuminazione - con trasformatore da 18 VA, in opera

n.3 x cad € 134,28 = €.402,84

#### D 11.06

Dispersore di profondità in acciaio con rivestimento in rame, diametro 18 mm, lunghezza 1500 mm, ad elementi componibili ad incastro, completa di prisma d'unione, rondella di piombo e punta d'infissione, in opera  
n.3 x cad € 29,64 = €.88,92

#### D 12.03.1.

Pozzetto in cemento prefabbricato per presa di terra, completo di telaio e coperchio (chiusino) in cemento, compreso lo scavo del terreno di qualsiasi natura, il rinterro e la sua sistemazione, i manicotti per la protezione dei conduttori e della puntazza ed ogni altro accessorio per la sua costruzione, in opera:

D 12.03.1.a delle dimensioni interne di circa 40 x 40 x 60 cm  
n.3 x cad € 65,85 = €.197,55

N.P. Pannelli fotovoltaici per produzione di energia elettrica (3KWH) , completi di pannelli, cablaggi, accumulo, inverter, quadri, cavi solari, ottimizzatori etc. dati in opera completi  
A corpo n.3 x €.7.000,00 = €.21.000,00

#### A 17.03.1.

Serramenti a taglio termico eseguiti con profilati estrusi in alluminio anodizzato naturale UNI ARC 15 forniti e posti in opera, spessore profili 65-75 mm. Profili a giunto aperto per i tipi a), b), c), d), e), f). Completati di:

- Vetrocamera doppio vetro stratificato antinfortunistico (UNI 7697) con prestazioni termiche e acustiche idonee;  
guarnizioni in EPDM o neoprene;  
accessori come descritto nelle singole tipologie;  
escluso controtelaio  
prestazioni: permeabilità all'aria classe A4 (norma UNI EN 12207), tenuta all'acqua classe 9A (Norma UNI EN 12210), trasmittanza termica  $U_w < 1.67$  W/m<sup>2</sup>k (zona D)  $U_w < 1.30$  W/m<sup>2</sup>k (zona E) ;  $R_w > 40$  Db (minimo da contabilizzare 1,50 mq)

##### A 17.03.1.a.

Serramento ad un battente. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.

n.3 x mq 2,11 x mq € 914,42 = €.5.788,27

##### A 17.03.1.b.

Serramento a due battenti. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.

n.3 x mq 5,00 x mq € 933,26 = €.13.998,90

##### A 17.03.1.d.

Serramento porta finestra a due battenti. Accessori: maniglia tipo cremonese o cariglione e cerniere.

n.3 x mq 11,20 x mq € 714,18 = €.23.996,45

A 17.03.1.f. Serramento a vasistas. Accessori: cricchetto, cerniere e asti di arresto.  
n.3 x mq 2,00 x mq € 1.051,06 = €.6.306,36

#### A 17.03.2.

Persiane in alluminio anodizzato a due o più ante fornite e poste in opera, compreso il controtelaio, da murare, in profilato di lamiera zincata da 10/10 mm, gli apparecchi di manovra, i pezzi speciali, le cerniere, le maniglie di alluminio fuso, le opere murarie e quanto altro occorrente per dare l'opera finita:

A 17.03.2.a. con alette fisse ad un'anta  
n.3 x mq2,11 x mq € 510,36 = €.3.230,57  
A 17.03.2.b. con alette fisse a due ante  
n.3 x mq17,20 x mq € 484,72 = €.25.011,55

A 16.01.1.

Controtelaio in abete dello spessore di 25 mm, in opera, completo di idonee grappe per l'ancoraggio alla muratura e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte:

A 16.01.1.d. di larghezza fino a 11 cm  
n.3 x m35,00 x m € 16,59 = €.1.741,95

A 16.01.5.

Portone blindato realizzato in lamiera spessore di 2 mm interamente saldata in un'unica scocca, con telaio sagomato a bocca di lupo anti strappo, completo di pannello interno ed esterno lisci in essenze naturali, maglieria in ottone, limitatore di apertura con funzione di paletto notturno, mostre interne a copertura e rivestimento dei battenti, quarti di tondo esterni per rifinitura, serratura completa di Defender in ottone e di due cilindri europei, spazzolino a pavimento anti-aria, zoccolino interno battiscopa, compreso montaggio:

A 16.01.5.a. ad un'anta  
n.3 x cad € 2.072,75 = €.6.218,25

A 16.01.8.

Bussola in legno ad una o più partite, con o senza sopralluce fisso o apribile a vasistas, costituito da telaio maestro (circa 80x45 mm) fissato al controtelaio in abete, e da parti mobili intelaiate (minimo 80x45 mm), anche con fasce intermedie tamburate, rivestito sulle due facce con pannelli o compensati lisci, compresi e compensati nel prezzo mostre, cornici, cerniere pesanti in ottone anche cromato, una serratura a scrocco con chiavi a doppia manda, maniglie e relative piastre e bocchette in ottone anche cromate, asta di manovra con maniglia, compassi in ottone anche cromato per vasistas e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte, in opera compresa verniciatura:

A 16.01.8.b. di legno noce estero evaporato compresa verniciatura con resine poliuretaniche:  
A 16.01.8.b.1. a d un'anta  
n.3 x mq11,76 x mq € 321,57 = €.11.344,99

A 17.02.2.

Recinzione, parapetti e simili in pannelli di rete o in tondini a maglie quadre o rombiche, con i relativi telaietti, montanti e trasversi di fissaggio in ferro profilato, ecc., forniti e posti in opera, con pesatura unica in tutte le sue parti  
kg 1.077,00 x kg € 13,23 = €.14.248,00

B 1.05.33.

Pavimentazione in masselli di calcestruzzo vibrocompresso a doppio strato, a norma UNI 9065 parti I, II, III, compresi la stesa di un riporto di circa 3-5 cm di sabbia, il taglio e lo spacco dei masselli non inseribili interi, la compattazione dei masselli a mezzo piastra vibrante, la sigillatura a finire dei giunti fra singoli masselli costituita da una stesura di sabbia fine e asciutta, misurati vuoto per pieno, incluse le interruzioni per la presenza di manufatti, chiusini ed aree da circoscrivere inferiori a 1 mq:

B 1.05.33.a.

con massello di spessore 4 ÷ 6 cm, larghezza 20 ÷ 25 cm, lunghezza 10 ÷ 16 cm:

B 1.05.33.a.1. finitura superiore standard colore grigio

Mq 46,00 x mq € 37,56 = €.1.727,76

C 1.04.19

Tappeti erbosi. Formazione di tappeto erboso, previa lavorazione profonda del terreno e ripresa della superficie, sino ad ottenere un letto di semina perfettamente soffice e livellato, concimazione di fondo e semina in misura di gr. 30 per mq; compresi i primi tre sfalci a cm 3 – 5 secondo il miscuglio.

C 1.04.19.b. superfici continue da 300 a 500 mq

Mq 300,00 x mq € 5,24 = €.1.619,16

A 9.01.7.

Muratura di blocchetti di pietrame scelti e squadrati, eseguita con malta a 3 ql di calce per mc di pozzolana, a qualsiasi altezza o profondità e di qualsiasi spessore, compreso il magistero di immorsature, spigoli, riseghe, sguinci, ecc., ogni onere e magistero per dare l'opera compiuta a regola d'arte:

A 9.01.7.b. c o n f o r nitura di blocchetti di tufo di dimensioni standard

Mc 2,47 x mc € 389,23 = €.961,39

A 17.02.1.

Ferro tondo, piatto od angolare per impieghi non strutturali, quali ringhiere, inferriate, a spartiti geometrici, fornito e posto in opera previa pesatura, comprese le opere murarie, l'esecuzione di eventuali fori, tagli sia in muratura che in calcestruzzi di qualunque specie e successiva eguagliatura in malta cementizia, la protezione ed ogni altro onere e magistero:

A 17.02.1.b. cancelli

n.3 x kg 515,26 x kg € 9,98 = €.15.426,88

Sommano costi opere completamento delle tre unità immobiliari = €.465.101,20

Ai suddetti costi vanno aggiunti gli oneri relativi al rinnovo del P.d.C., a quelli della Sicurezza (che andranno calcolati dal Coordinatore della Sicurezza in fase di progettazione) e quelli della Direzione dei Lavori e Coordinamento della sicurezza. Questi oneri accessori, possono assumersi approssimativamente nel 3% dell'importo dei lavori:

Tali oneri accessori pertanto saranno pari a:

€.471.729,40 x 3% = €.13.953,04

Totale delle opere di completamento = €.465.101,20 + €.13.953,04 = €.479.054,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Roma (RM) - Via Carlo	267,56 mq	417,13 €/mq	€ 111.608,00	100,00%	€ 111.608,00

Casini s.n.c.					
Valore di stima:					€ 111.608,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 21/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Stefanori Andrea