

**Oggetto: Danni da Infiltrazione di acqua presenti nel locale in Roma –
via dei Monti di Primavalle 18, piano S1 – di proprietà**

Il sottoscritto Geom. Sgrilli, libero professionista, con studio in Via Caio Mario n.8 – 00192 Roma, codice fiscale SGR SFN 55A09 H501A, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Roma con il n. 6503, nonché iscritto nel ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Civile di Roma, per Incarico della proprietà, redige la presente relazione di perizia finalizzata alla individuazione del valore di danni presenti nel locale Commerciale in Roma, in via dei Monti di Primavalle civico 18, posto al piano S1.

Il presente elaborato peritale, così sviluppato, così, l'approfondimento del valore dei danni, presenti e subiti dal locale Commerciale in argomento, sostanzialmente costituiti da:

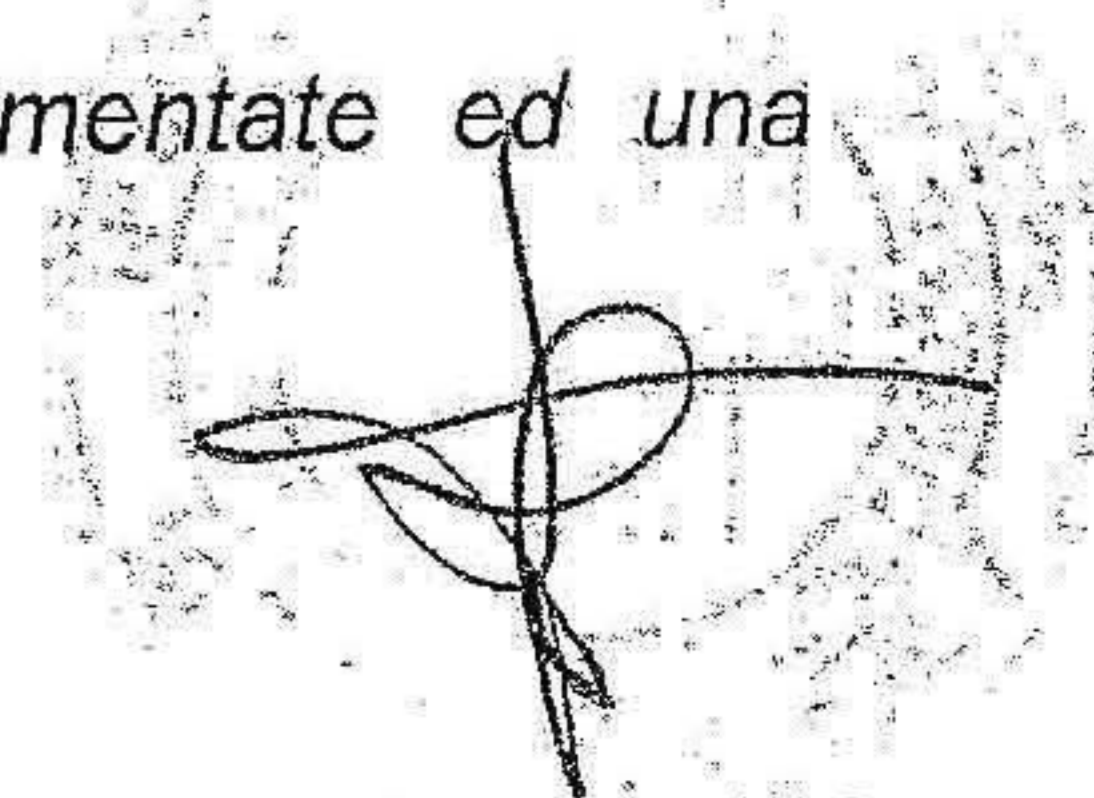
- *danni materiali presenti nel locale Commerciale, con l'indicazione dei costi di ripristino;*
- *danni derivante dalla mancata redditività che il locale Commerciale in questione ha subito e subisce;*

Le esperite indagini ed operazioni svolte, con l'ausilio della documentazione reperita ed elaborata, sulla scorta di quanto rilevato e riscontrato dal sottoscritto, ha portato alla redazione della seguente relazione di perizia elaborata, al fine di rendere una chiara lettura, e portare in evidenza le criticità che, attualmente il locale oggetto di indagine, presenta.

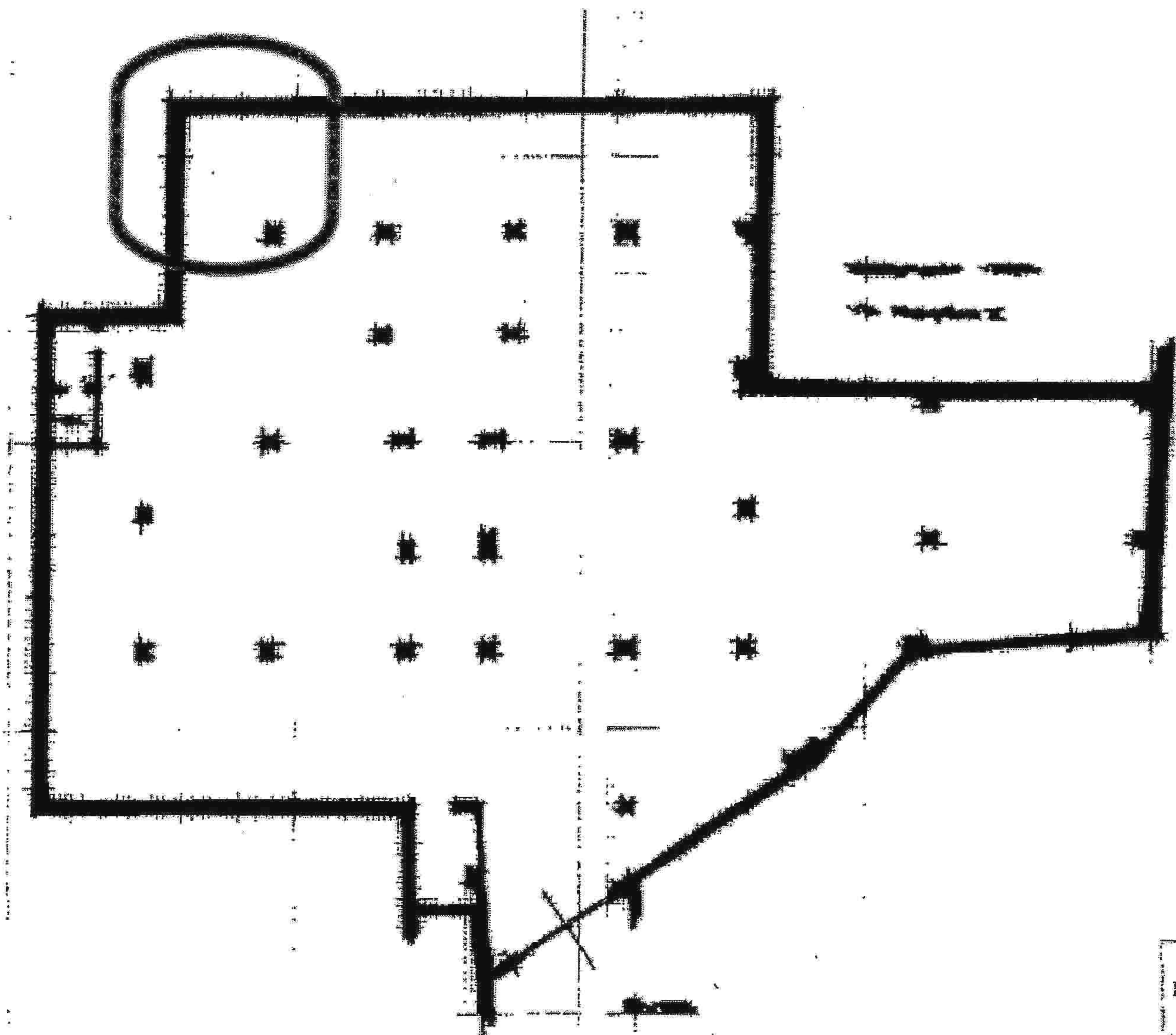
Descrizione dello Stato dei Luoghi

Com'è noto oggetto della presente Relazione Peritale è la presenza di infiltrazioni di acqua presenti nel locale Commerciale di proprietà del sig. _____ provenienti dall'intercapedine laterale esistente e posta a protezione dell'area Commerciale costituita dallo stesso locale.

La situazione riscontrata nel locale, durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato in data febbraio 2020 ha evidenziato una continua presenza di acqua nel pavimento, caratterizzata, questa, visto il perdurare della stessa infiltrazione, da una stratificazione calcarea che, nel tempo, visto il perdurare della infiltrazione stessa, si è formata sullo stesso pavimento, che risulta rifinito con una battuta di cemento liscio; si allega, qui di seguito la planimetria del locale con il posizionamento, in rosso, delle infiltrazioni lamentate ed una documentazione fotografica elaborata che attesta quanto sopra evidenziato:



situazione presente nel locale durante l'accesso svolto, con l'individuazione del punto di infiltrazione:



con la seguente situazione di inagibilità che tale infiltrazione ha determinato:

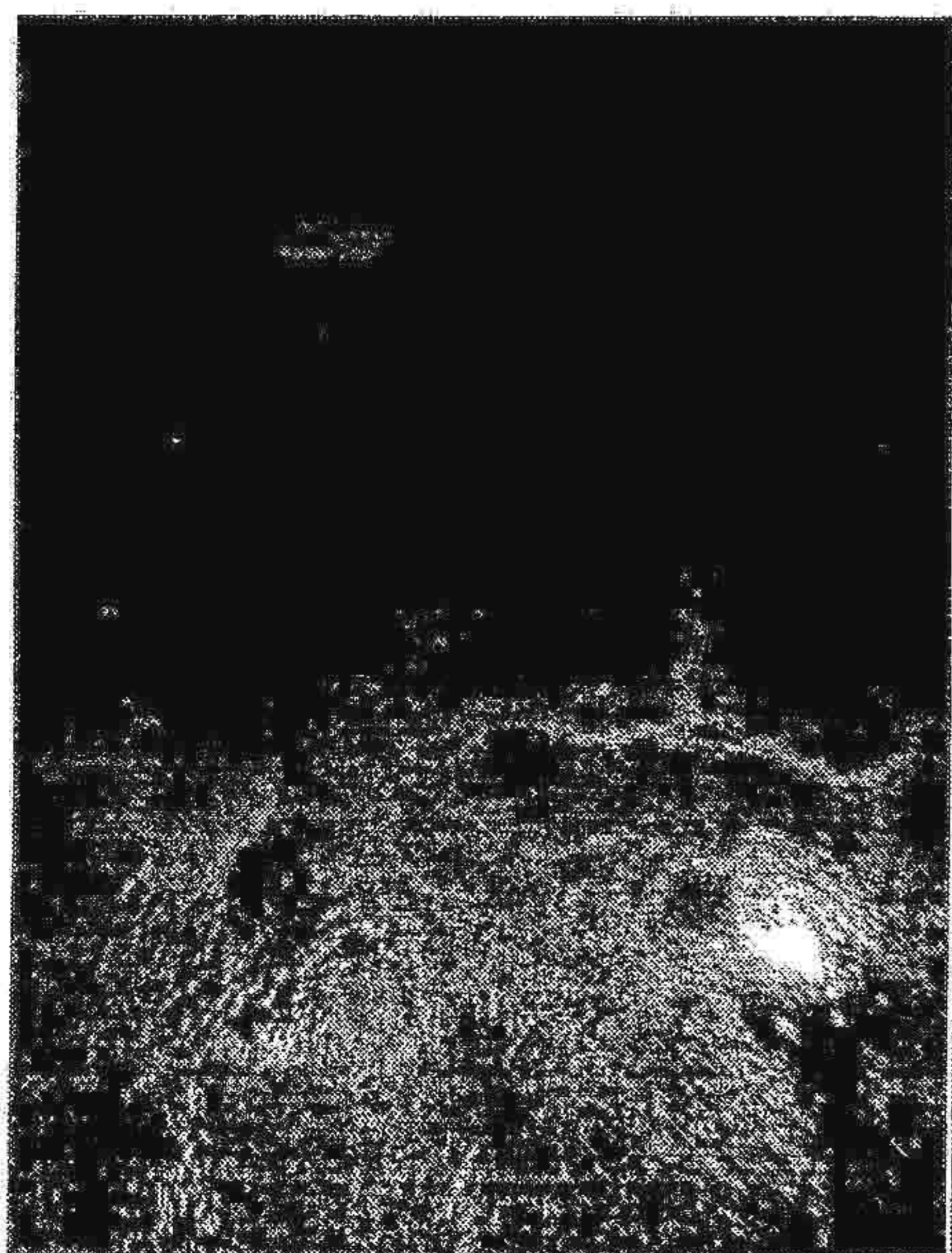


foto a.1

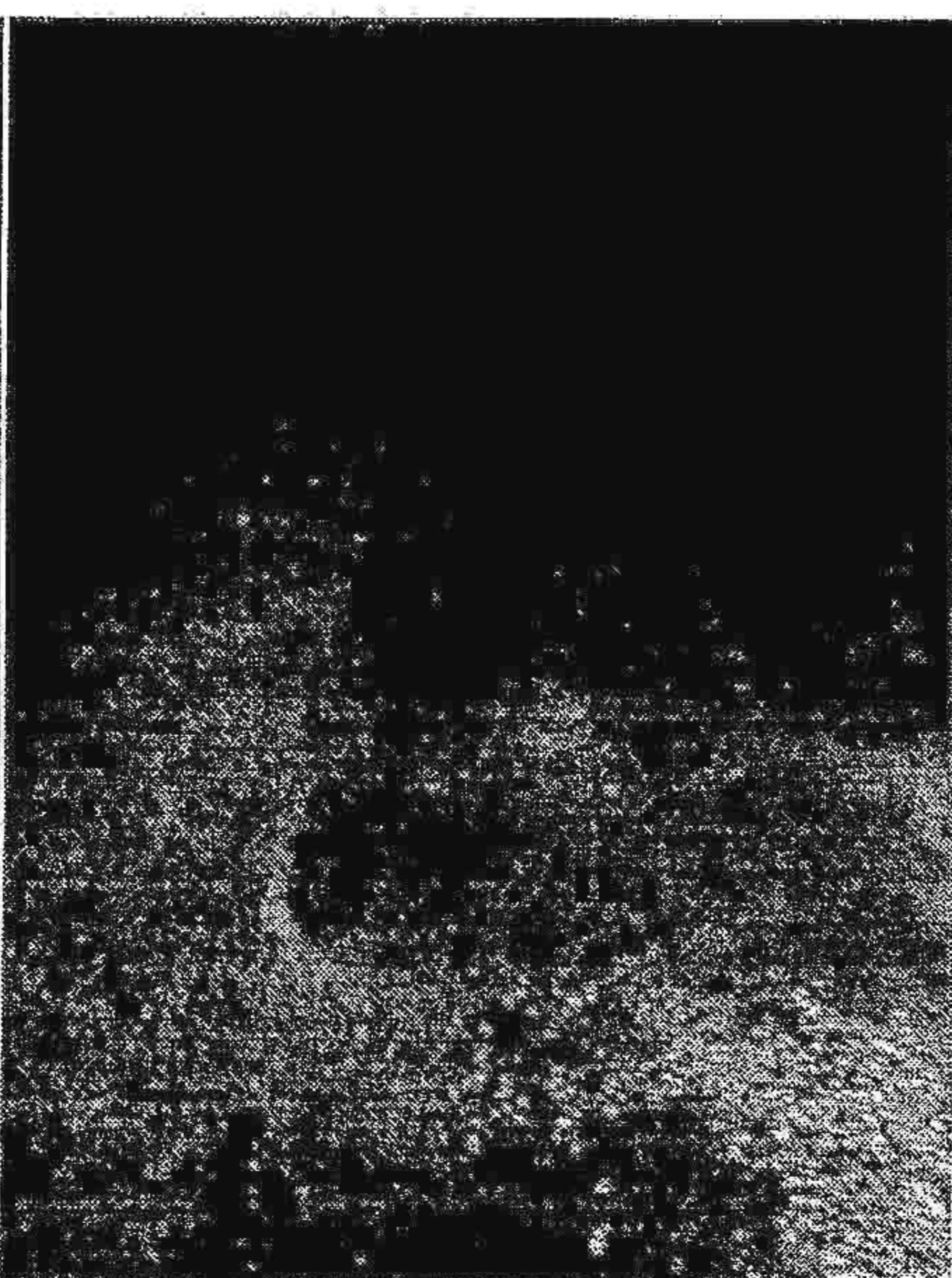


foto a.2

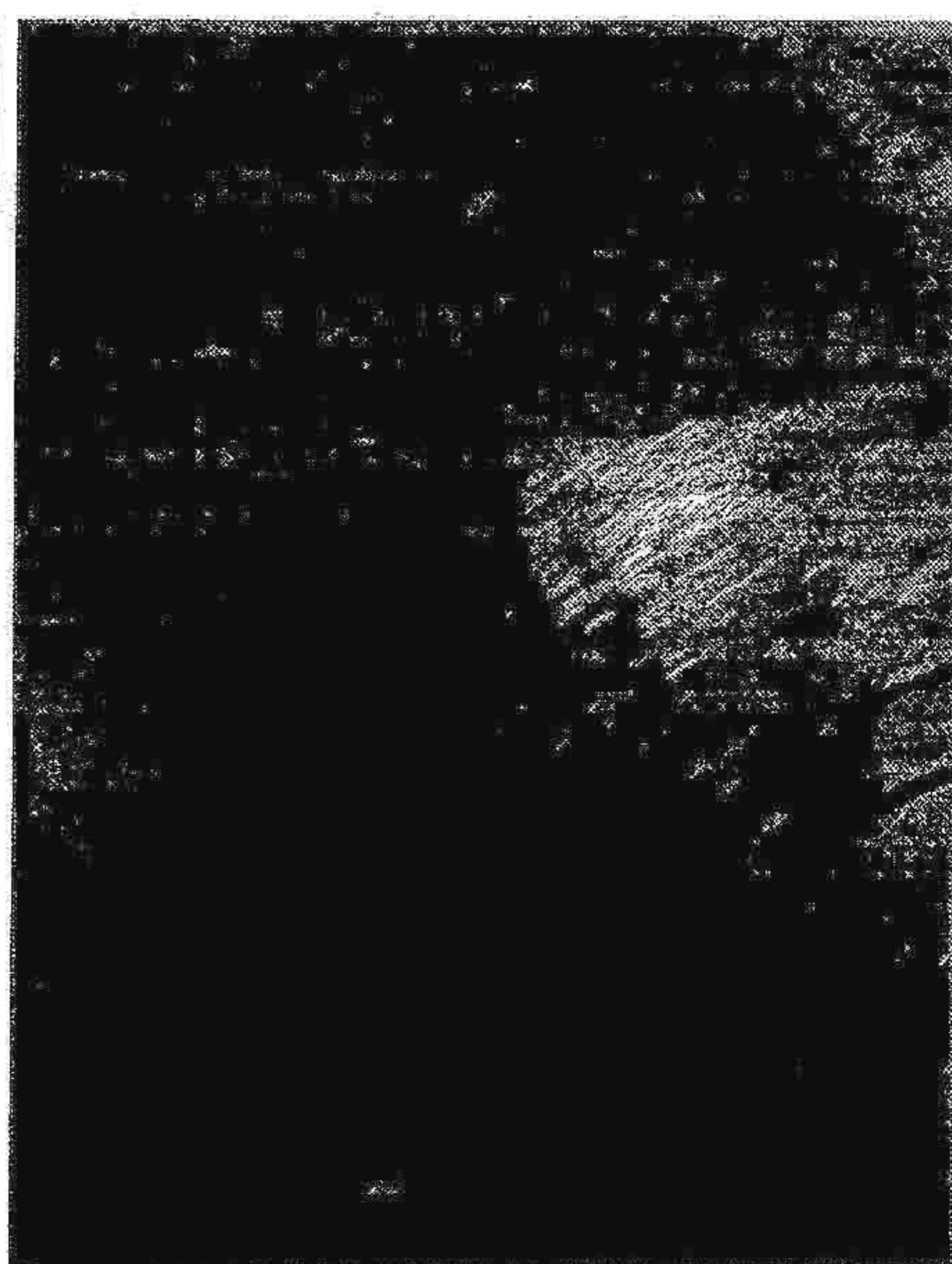
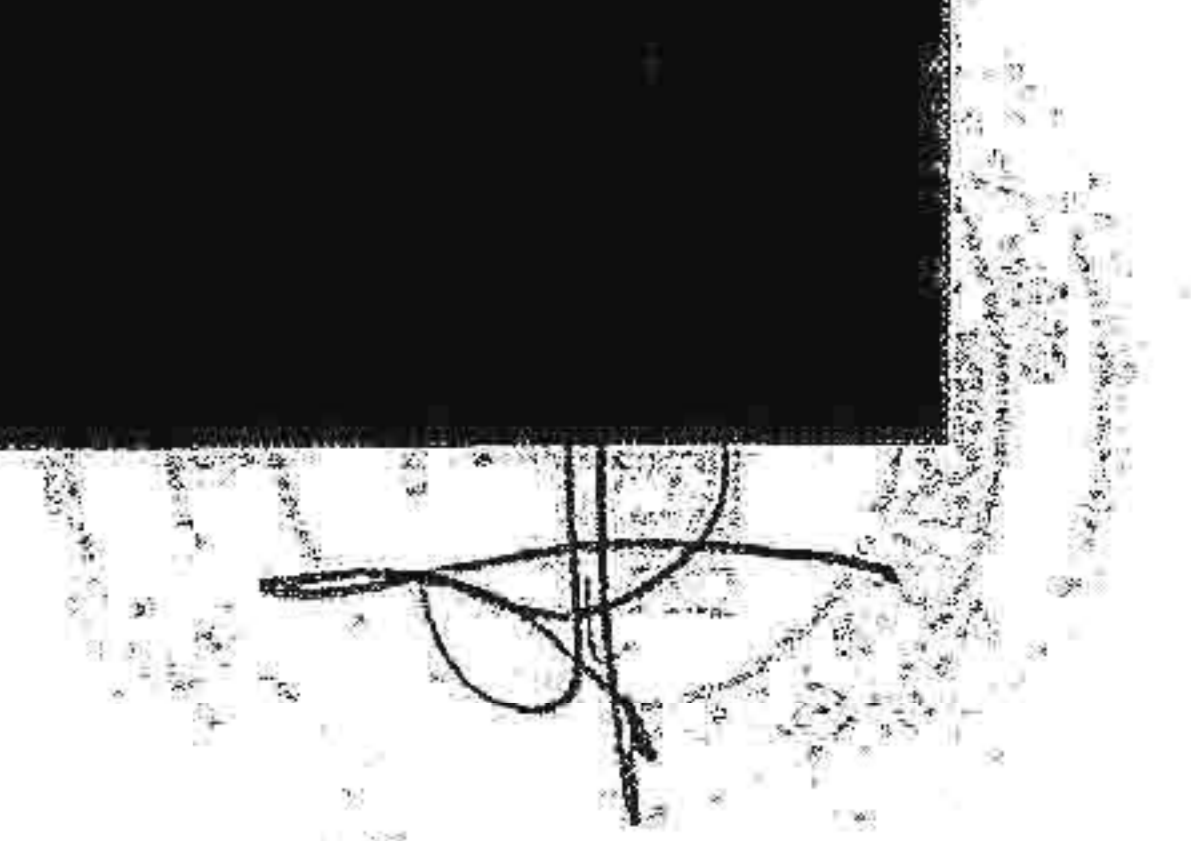


foto a.3



infatti, da tale documentazione fotografica si evince come la continua infiltrazione di acqua ha formato nella pavimentazione del locale commerciale in questione uno strato di calcare prima che l'acqua stesso di infiltrazione finisca in un fognolo posto sempre all'interno del locale commerciale

La provenienza di tale infiltrazione, così come confermato dalla relazione di ctu (datata ottobre 2009) a firma dell'arch. Fabio Bellucci, è l'intercapedine realizzata a "protezione ed isolamento" di tale locale è più precisamente è determinata dalla mancanza di tenuta di una tubazione di adduzione ACEA che malgrado siano passati quasi 12 anni dalla data di redazione della ctu a firma dell'arch. Fabio Bellucci, l'ACEA stessa non ha ancora provveduto alla sua riparazione, con la conseguente impossibilità di utilizzo del locale Commerciale in questione.

L'ulteriore documentazione fotografica allegata attesta la situazione sopra evidenziata:

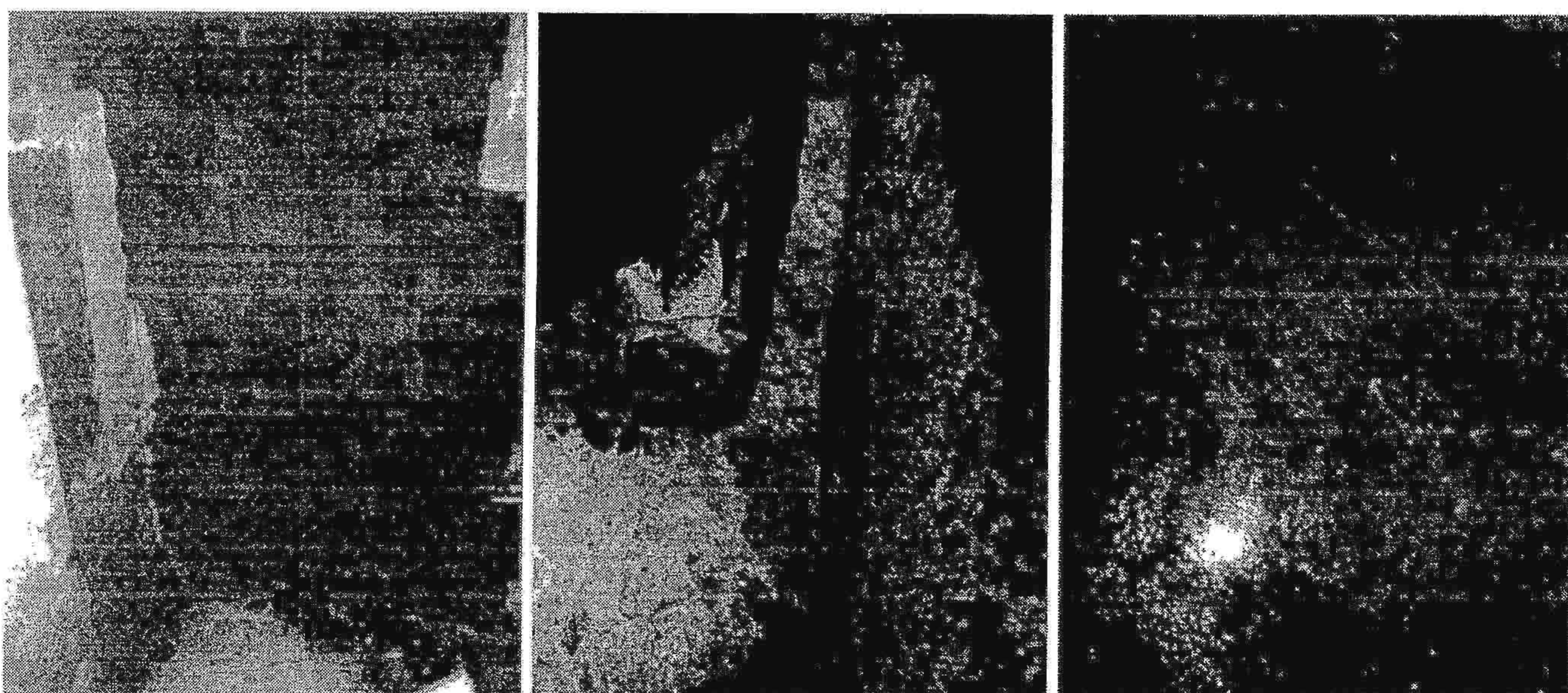


foto a.4

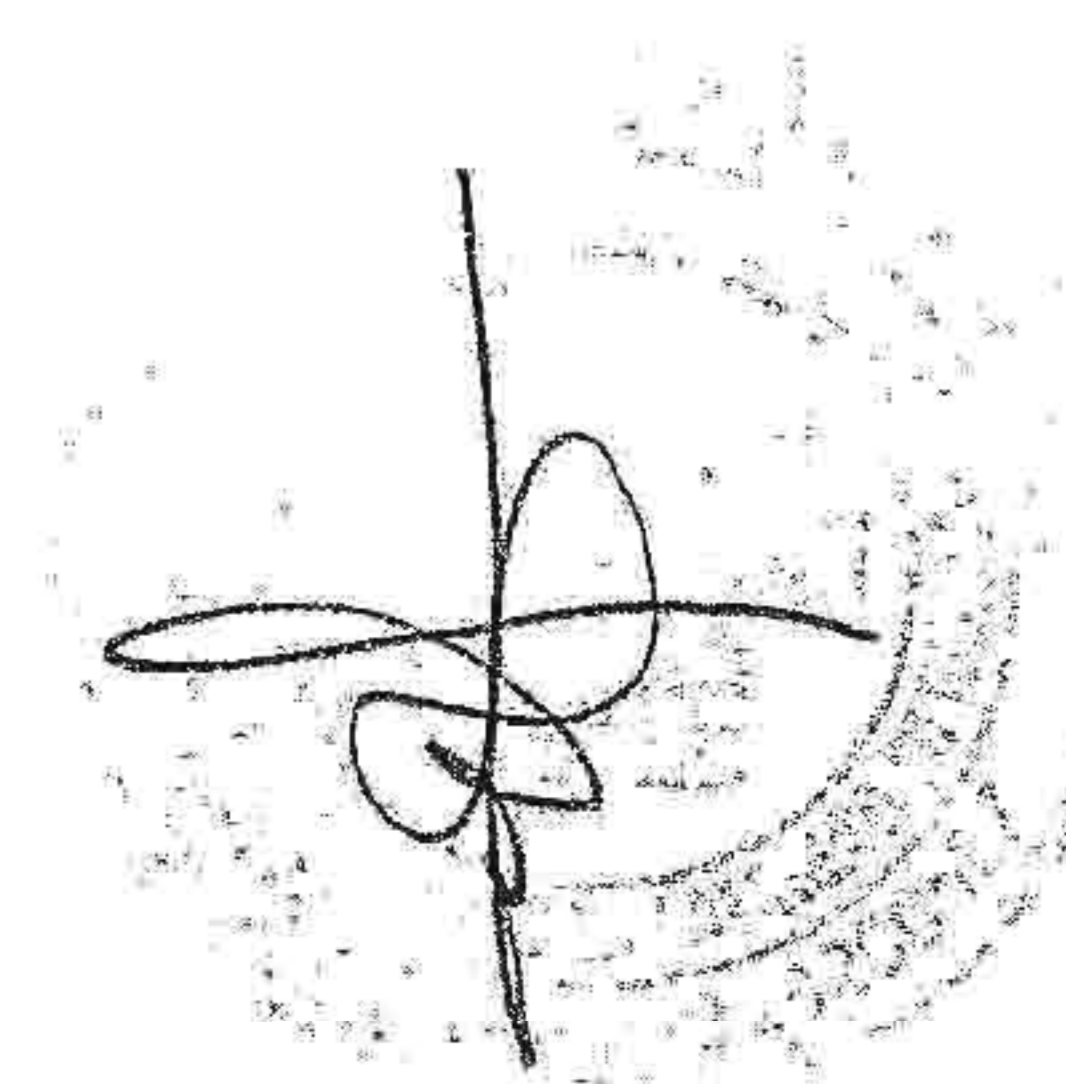
foto a.5

foto a.6

la conseguenza a tale situazione è l'impossibilità di mettere a reddito il locale Commerciale in questione, con un conseguente danno economico e patrimoniale recato alla proprietà.

A tal fine si ricorda che il locale in questione, fa parte di un fabbricato contenitore che risulta regolarmente edificato, giusta Licenza di Costruzione di cui il progetto 16007 del 1962 che ha conseguito la Licenza di Abitabilità n. 1326 del 1964;

inoltre il locale in argomento ha conseguito una destinazione Commerciale a seguito del rilascio di Concessioni in Sanatoria n.239449 del 2000 e n. 239451 del 2000, qui di sotto riportate:

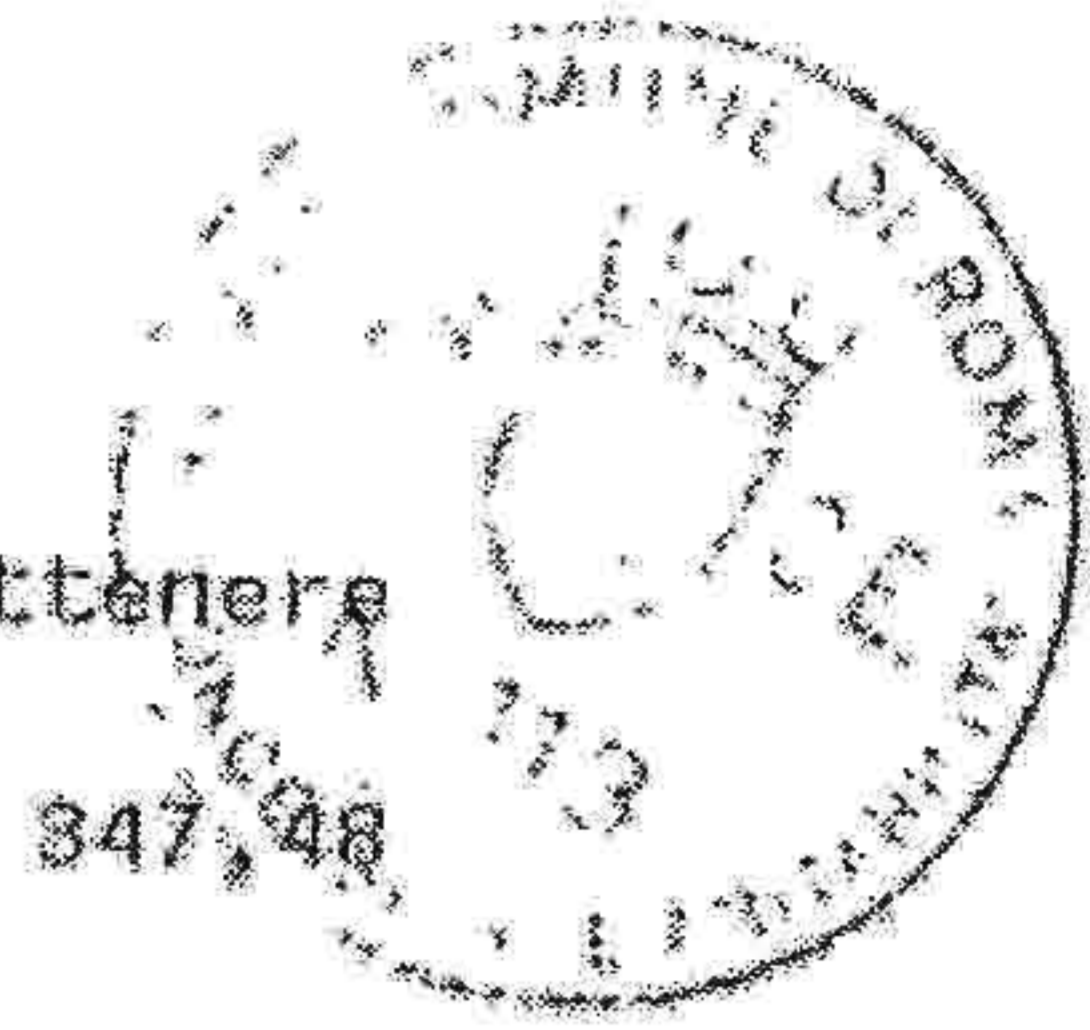


Prot. n° 000075755
Anno 85

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 239449

IL DIRETTORE



Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale Registrata il 25/11/1985
al n° di Prot. 85/000075755/001 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Commerciale di mq 347,48
sull'immobile sito in ROMA VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 2.408.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 60841004 per L. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49754005 per L. 351.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dello
art. 31 della legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

RILASCIATA

Al Sig. _____
con domicilio in _____

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla
istanza presentata e dall'accatastamento effettuato e depositato
con il n° PARTITA 2444775 **

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Commerciale mq 347,48

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata allo
ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla legge 47/85.

Nota : **FG.356 N.1144 SUB 501

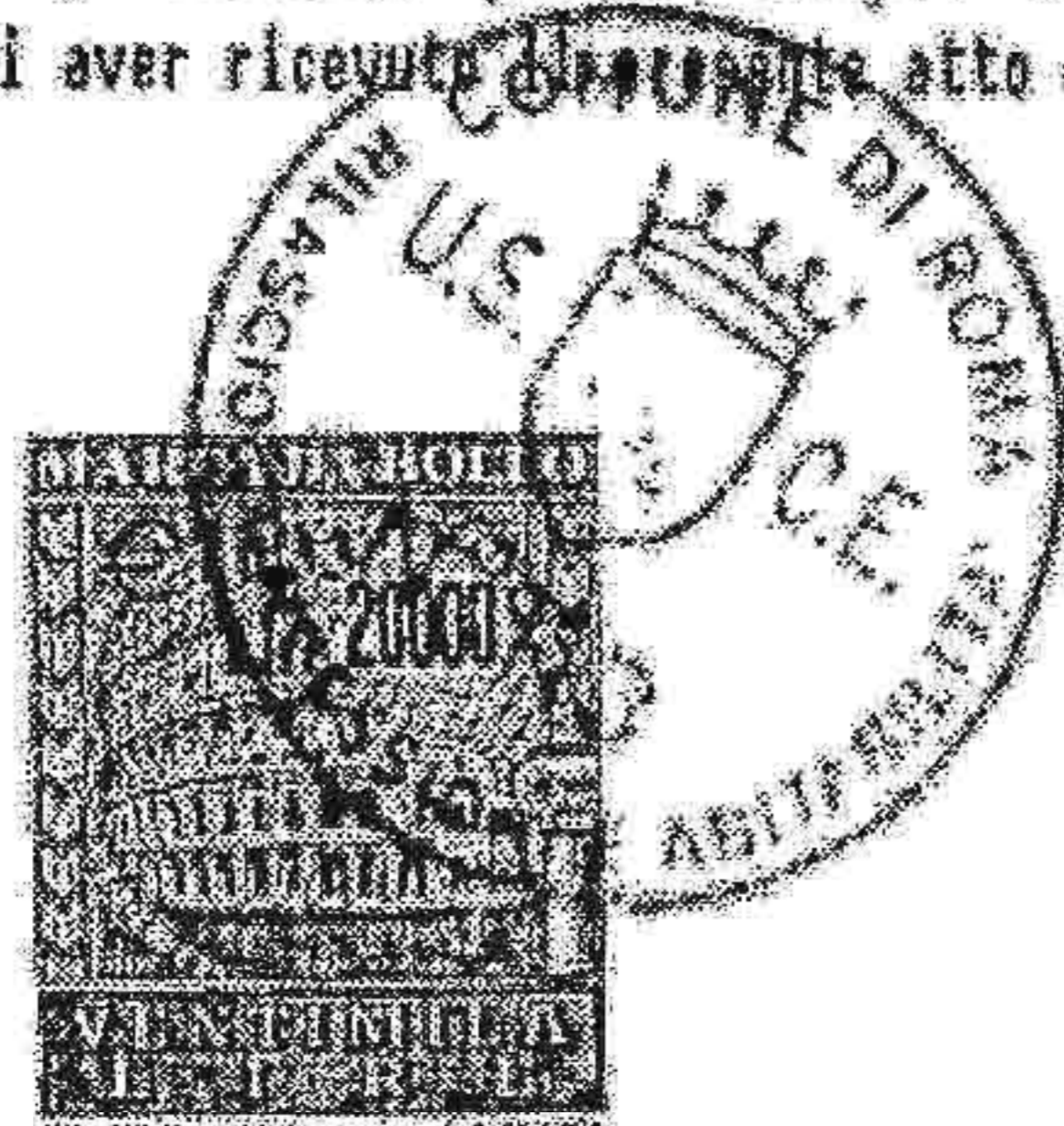
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi,
senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei
diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 03/08/2000

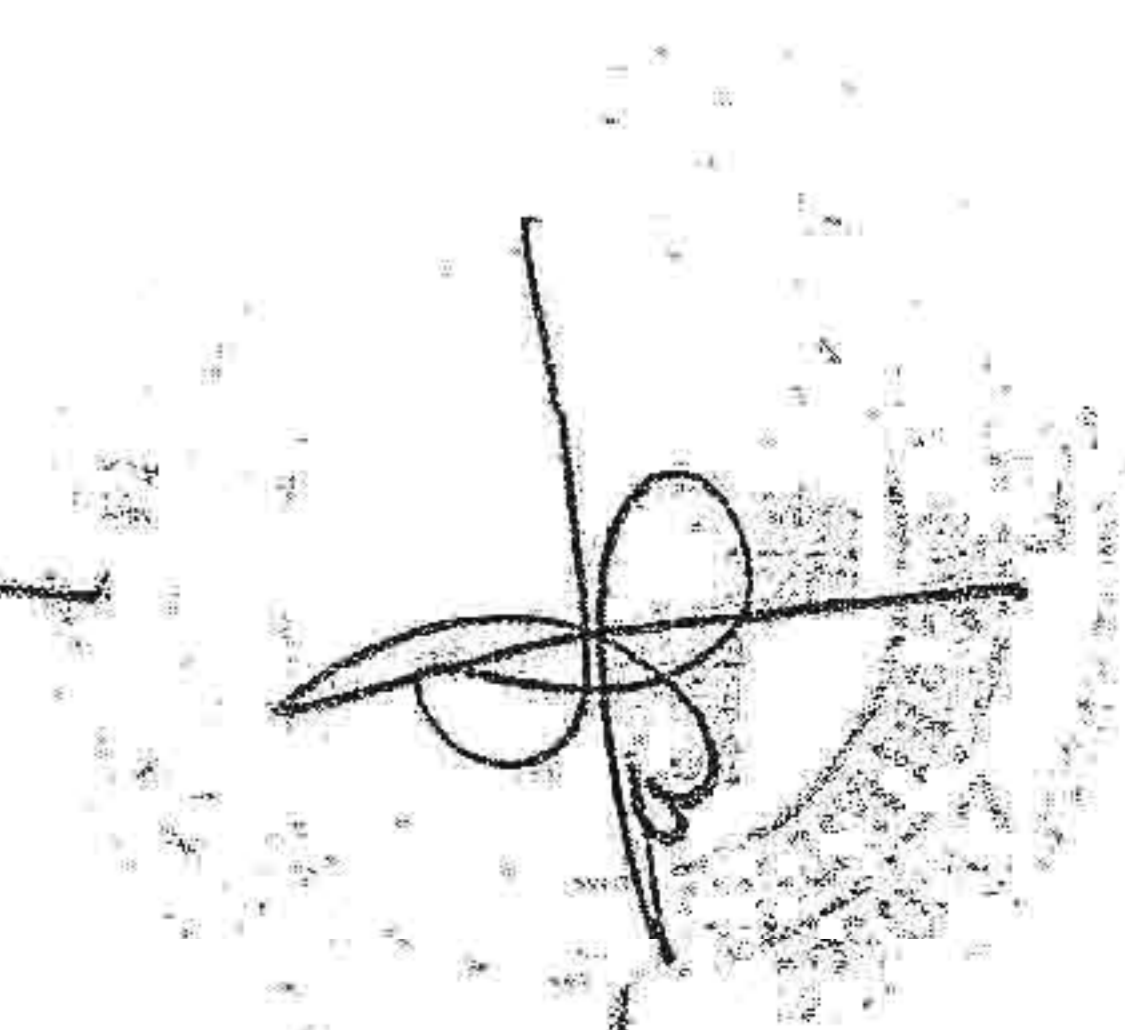
L'addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDIZIONALE

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di
tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.



IL CONCESSIONARIO
P.D.
[Handwritten signature]



iahtoi csogli oz9999

Prot. n° 000075755
Anno 85

COMUNE DI ROMA
UFFICIO SPECIALE CONDONO EDILIZIO

Conc. n° 239451

IL DIRETTORE

Vista la domanda presentata da
Codice Fiscale Registrata il 25/11/1985
al n° di Prot. 85/000075755/002 della Ripartizione XV, diretta ad ottenere
con./aut. in sanatoria per nuova costruzione/ampliamento
con destinazione d'uso Commerciale di mq 344,13
sull'immobile sito in ROMA VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE 18

Visto il nulla osta degli enti tutori ai vincoli ove richiesto e nel rispetto delle eventuali condizioni ivi apposte
Visti i pagamenti sul c/c n° 255000 per L. 1.832.000 a titolo di oblazione
Visti i pagamenti sul c/c n° 6081004 per L. 0 a titolo di oneri concessori
Visti i pagamenti sul c/c n° 49794005 per L. 295.000 a titolo di diritti di segreteria
Visto lo Statuto del Comune di Roma approvato con Deliberazione Consiglio Comunale 26/09/1991 n° 316
Viste le Leggi 17 Agosto 1942 n° 1150 e 6 Agosto 1967 n° 765 e successive modificazioni ed integrazioni
Vista la Legge 28 Gennaio 1977 n° 10;
Vista la Legge 28 Febbraio 1985 n° 47;
Vista la Legge 724 del 23 Dicembre 1994;
Visto il Decreto Legge 30 del 24/01/1996;
Visto l'art. 6 quater del D.L. 6 12/1/91 così come modificato in sede di conversione legge 80 15/3/91
Preso atto che il richiedente dichiara di possedere il titolo per il rilascio della concessione/autorizzazione Edilizia a sanatoria ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85 e di non essere nelle condizioni previste dall'ultimo periodo del comma 1 art. 39 legge 724/94 :

RILASCIA

Al Sig.
con domicilio in

la sanatoria di quanto realizzato abusivamente così come risulta dalla istanza presentata e dall'accatamento effettuato e depositato con il n° PARTITA 2444775 **

La presente autorizza le seguenti destinazioni d'uso :
- Commerciale mq 344,13

La presente concessione/autorizzazione è rilasciata ai soli fini di sanatoria edilizia e pertanto l'abitabilità è subordinata all'ottenimento del prescritto certificato nell'osservanza delle norme stabilite in materia dalla Legge 47/85.

Nota : **FG.356 N.1144 SUB 501

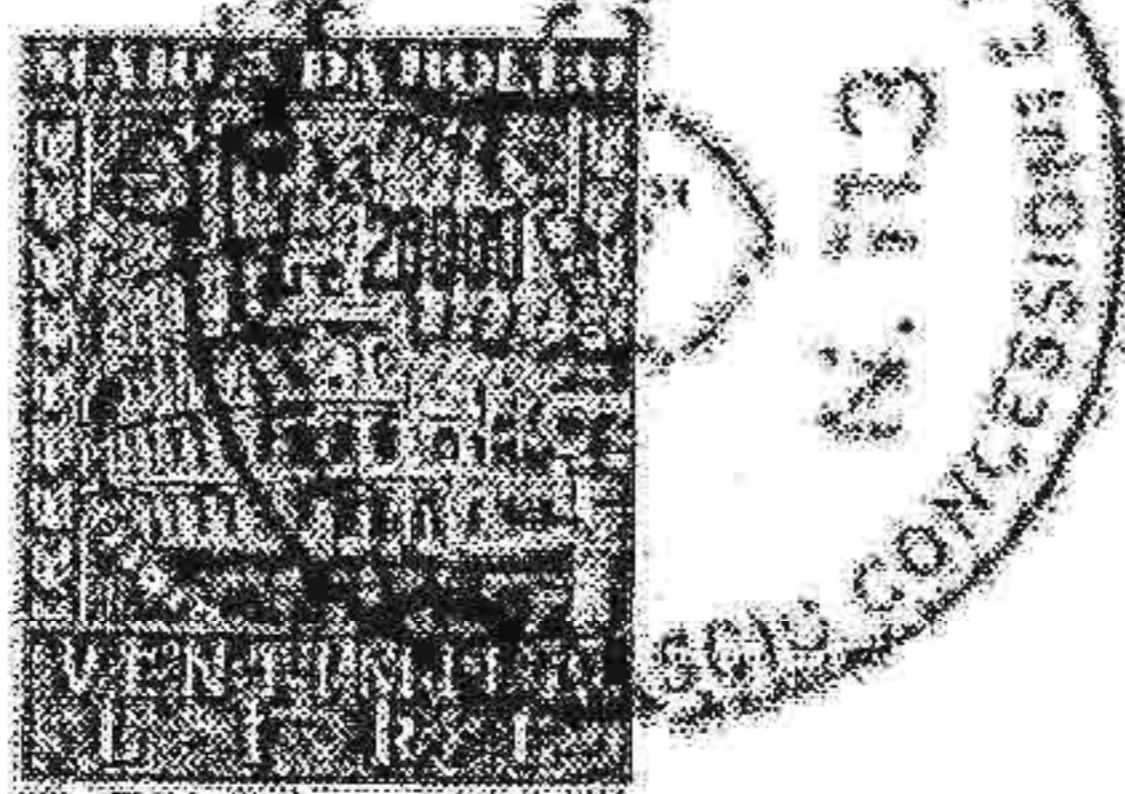
La concessione viene rilasciata fatti salvi ed integri i diritti dei terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Roma, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o di chiunque altro.

Roma, li 03/08/2000

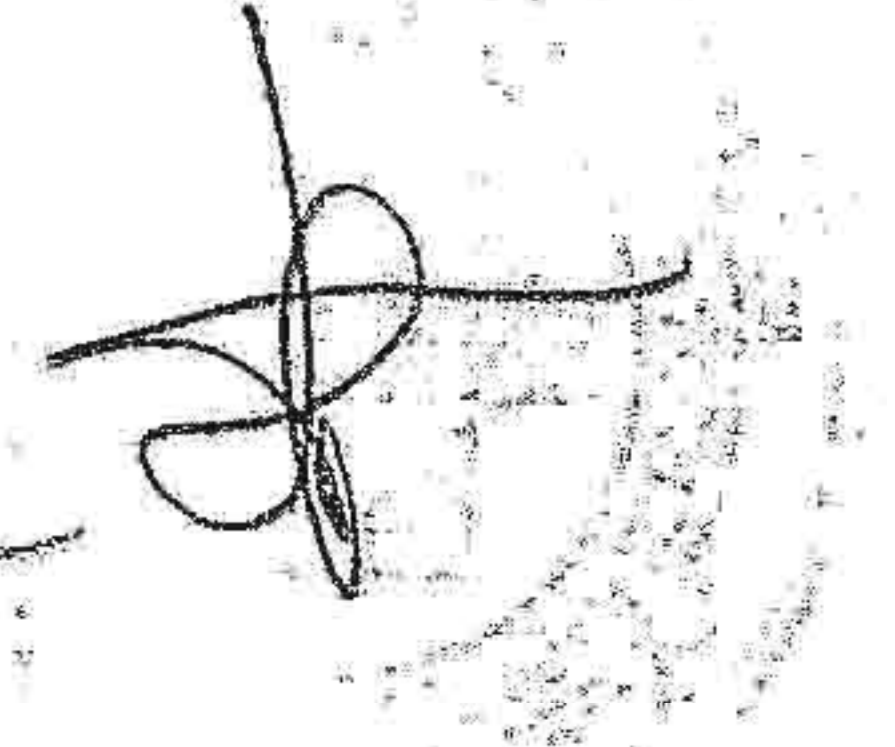
L' addetto alla consegna
ISTRUTTORE ADDETTO AL PUBBLICO

IL DIRETTORE
Ing. Riccardo Lenzini

Il sottoscritto reso edotto sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace si obbliga alla osservanza di tutte le norme di legge e dichiara di aver ricevuto il presente atto originale.



IL CONCESSIONARIO



Che regolarizza la **destinazione d'uso del locale in questione a "Commerciale"** per una superficie assentita (su) di mq. (347,80 + 344,13) = mq. 691,93; tale destinazione viene altresì confermata dalla certificazione catastale che attribuisce all'unità immobiliare in analisi, il seguente identificativo con i relativi dati di classamento:

Foglio 356, particella 1120 sub 501

z.c. 5[^] - Categoria C/1 – Classe 2[^] - Consistenza mq. 725 - Rendita € 16.886,85

così come confermato dall'allegato VCA qui di seguito riportato (in estratto):



Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/03/2020

Data: 09/03/2020 - Ora: 13.54.29 Segue
Visura n.: T159582 Pag: 1

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)										
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA										
		Foglio: 356 Particella: 1144 Sub.: 501										
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		356	1144	501	5		C/1	2	725 m ²	Totale: 394 m ²	Euro 16.886,85	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DEI MONTI DI PRIMAVALLE n. 18 piano: 5I;										
Annotazioni		classamento proposto con decorso i termini di cui all'art. 1 comma 3 (D.M. 701/94)										
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI							CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1										(1) Proprietà		

Sviluppo e Determinazione dei Danni riscontrati.

L'individuazione dei danni sopra descritti, presenti e subiti dal locale Commerciale in argomento, ha portato alla individuazione di due tipologie di valutazione finalizzata alla individuazione di:

- danni materiali presenti nel locale Commerciale, con l'indicazione dei costi di ripristino;
- danni derivante dalla mancata redditività che il locale Commerciale in questione ha subito e subisce.

Danni materiali presenti nel locale Commerciale, con l'indicazione dei costi di ripristino;

Per quello che concerne i danni materiali presenti nel locale Commerciale si ritiene confermare quanto già indicato nella sua CTU dal ctu arch. Fabio Bellucci, e cioè:

" omissis, si ritiene che l'intervento di ripristino, debba sostanzialmente consistere:

- nell'approfondita verifica delle condizioni conservative della muratura immediatamente a destra e sinistra della connessione di cui ha esito l'infiltrazione (parte della tramezzatura di divisione con il sottonegozio ed una pari estensione di fodera sul lato garage, per mq. 50,00 circa) e nella demolizione delle parti più ammalorate (previste mq. 20,00 circa);
- nell'asportazione di tutto l'intonaco ammalorato in riferimento alla stessa consistenza già oggetto di verifica;
- nella ricostruzione delle parti di tramezzo demolite, compresa quelle già oggetto di saggi distruttivi;
- nel successivo ripristino dell'intonaco, ove necessario;
- nella rasatura, stuccatura, carteggiatura e tinteggiatura dell'intera consistenza delle pareti (mq. 50,00 circa, ovvero: ml. 14,50 circa in lunghezza x ml. 3,50 circa in altezza).

Il costo per l'intervento come sopra proposto può essere individuato a corpo in € 5.000,00=.

- Al costo di cui sopra, dovrà aggiungersi quello relativo al ripristino della pavimentazione in battuto di cemento (demolizione e ricostruzione), sempre nella porzione più prossima alla connessione muraria in cui si è constatato l'esito dell'infiltrazione (mq. 80,00 circa, come individuati nell'allegato grafico).

Il costo per l'intervento come sopra proposto può essere individuato a corpo in € 1.500,00=.

..... omissis

Danni derivanti dalla mancata redditività che il locale Commerciale in questione ha subito e subisce

Per quello che riguarda, invece i danni derivanti dalla mancata redditività si è proceduto, invece, facendo un'analisi intesa ad individuare il valore locativo alla base della mancata redditività dell'immobile

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



Titolo in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Categoria: ROMA

Frazione: Pasticceria PINZAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA)

Codice di zona: 024

Microzona catastale 1s: 00

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lm)	Valori Locazione (€/mq annuo)		Superficie (Lm)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadute	1300	1500	L	8,5	11,4	L
Negozi	Ottimi	2050	2550	L	15,3	16	L
Negozi	NORMALE	1600	2050	L	11,8	15,3	L

Il valore risultante da tale indagine ha individuato in

€/mq. 13,50 il valore medio locativo da considerare per l'immobile in questione

Fissato i parametri riferiti il valore medio locativo da considerare, sono passato, conseguentemente, ad analizzare se applicare, ed in che misura, parametri correttivi, inerenti le caratteristiche intrinseche ed

estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto di indagine, da applicare al valore medio locativo sopra individuato.

In tal senso non si ritiene applicare all'immobile in argomento **nessun parametro differenziale di apprezzamento**, mentre, per quello che riguarda l'individuazione di **parametri differenziali di deprezzamento**, un coefficiente correttivo da applicare, è **quello inerente lo stato manutentivo dell'immobile** in questione che, come sopra già evidenziato, necessita di un intervento di riordino e rinnovamento riferito a tutte le infrastrutture interne, con un conseguente coefficiente di **deprezzamento da applicare pari a 0,65** per un intervento di riordino tipo "medio" altro parametro di deprezzamento da applicare è quello inerente il piano del Locale in argomento (ed il suo conseguente illuminamento naturale) che penalizzano il tutto e rendono il Locale stesso, pur con una destinazione d'uso "Commerciale", non appetibile in senso locativo, con un conseguente coefficiente di **deprezzamento da applicare pari a 0,50**.

Una volta individuati sia il valore base da considerare e sia i coefficienti correttivi da applicare, si è passati all'elaborazione del valore locativo di attualità, attraverso le considerazioni ed i dati tecnici precedentemente elaborati, con il risultato indicati:

.mq. 690,00 x €/mq. 13,50 x 0,65 x 0,50 = € 3.027,38 e in c.t. € 3.000,00= che rappresenta il valore locativo mensile calcolato per l'immobile in questione.

Conclusioni

Sulla base di quanto sopra riportato si evidenzia così:

- . che, complessivamente, è individuato in € 6.500,00= il valore del costo di ripristino per i danni materiali subiti dalla proprietà, una volta, chiaramente, eliminato il danno da parte di ACEA;**
- . che la perdita di redditività che il locale Commerciale in questione ha subito e subisce è stata calcolata in € 3.000,00 mensili.**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Roma lì marzo 2020

Il Consulente Tecnico di Parte
(Geom. Sgrilli Stefano)

