



PERIZIA DI STIMA



1. PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Tommaso Savoia, con studio professionale in Via Oglio n.9, Roma, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.17975, ha ricevuto incarico dal Dott. Luigi Federico Brancia, Commissario Liquidatore della in Liquidazione Coatta Amministrativa, per determinare il valore di mercato dell'unità immobiliare sita in Via Villavallelonga n. 39-41, 00132 - Roma (RM), composto da:

- unità immobiliare piano terra censita al N.C.E.U., Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 5, categoria catastale A/2 e rendita catastale di Euro 488,05;
- box auto al piano interrato censito al N.C.E.U., Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 41, categoria catastale C/6 e rendita catastale di Euro 72,51.



In aderenza al mandato ricevuto, il sottoscritto, in data 23 Gennaio 2020, ha espletato un sopralluogo allo scopo di prendere visione dello *status* dei luoghi ed esperire ogni ulteriore indagine necessaria ad adempiere al meglio il mandato ricevuto.

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'immobile oggetto della presente relazione è situato in una zona periferica a est del Comune di Roma, in località Castelverde, ai margini dell'area urbana (*Foto 1*). Gli edifici della zona hanno modesto valore e sono inseriti in un contesto urbanistico di tipo popolare. L'edificio è composto da un piano interrato, ospitante i garage e tre piani fuori terra, con destinazione residenziale.

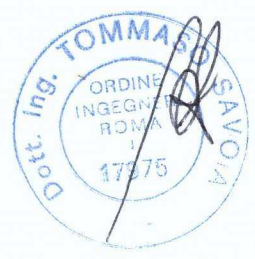
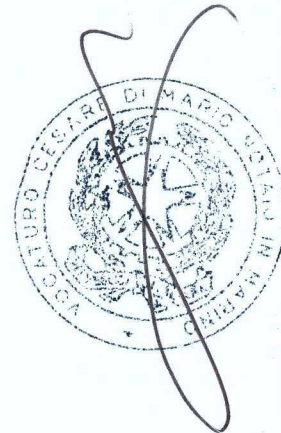




Foto 1 - Inquadramento aereo dell'area dello stabile



3. DESCRIZIONE, CONFINI E TITOLARITA' DEI BENI



1. APPARTAMENTO

Il bene oggetto di stima è di proprietà della

....., C.F. e P.I.

con sede legale in Via Pomona n. 63, 00158, Roma (RM).

Tale immobile, distinto con l'interno 1, sito al piano terra, scala A, confina:

- a Nord parcheggio;
- ad Est androne;
- a Sud vano scale;
- ad Ovest appartamento interno 2 . (Foto 2 e 3)

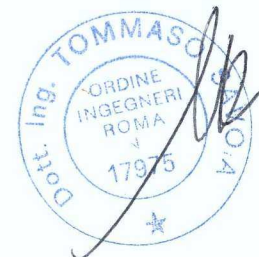




Foto 2 - Inquadramento dell'appartamento all'interno dello stabile

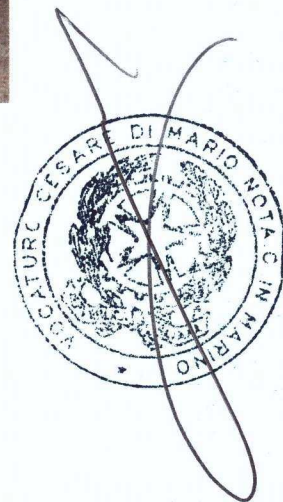
L'appartamento in oggetto è così articolato:

- soggiorno/letto;
- angolo cottura;
- disimpegno;
- bagno;
- corte accessibile da soggiorno.

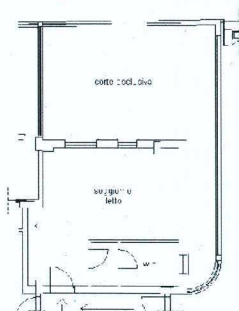
Le superfici lorde complessive dell'immobile, ricavate dal rilievo effettuato *in situ* risultano essere le seguenti:

- appartamento: mq 35;
- corte esclusiva: mq. 33;
- Superficie catastale totale: mq0 39.

All'appartamento si giunge attraverso un atrio comune. Si riporta di seguito estratto della planimetria catastale. (Foto 3)



PIANO TERRENO
appartamento int. 1 scala A
h mt. 2.70



Attestato dei Fabbricati - Situazione al 22/01/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 670 - Particella: 5424 - Subalterno: 5 >
TA VILLAVALLELONGA n. 41 piano: T interno: I scala: A;

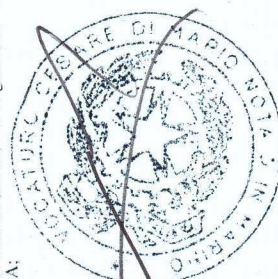


Foto 3 - Estratto Planimetria catastale dell'immobile

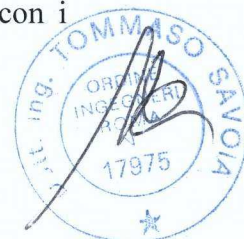
2. **BOX**

Il bene in oggetto è di proprietà della

, C.F. e P.I.

con sede legale in

Tale immobile, distinto il numero 13, confinante con i box auto distinti con i subalterni 40 e 42, spazio di manovra.



Le superfici lorde complessive del box auto, ricavate dal rilievo effettuato *in situ* risultano essere le seguenti:

- box: mq. 18;
- Superficie catastale totale: mq 19.

Al box auto si giunge oltre che da una rampa attraverso ascensore e scale. Si riporta di seguito estratto della planimetria catastale. (Foto 4)

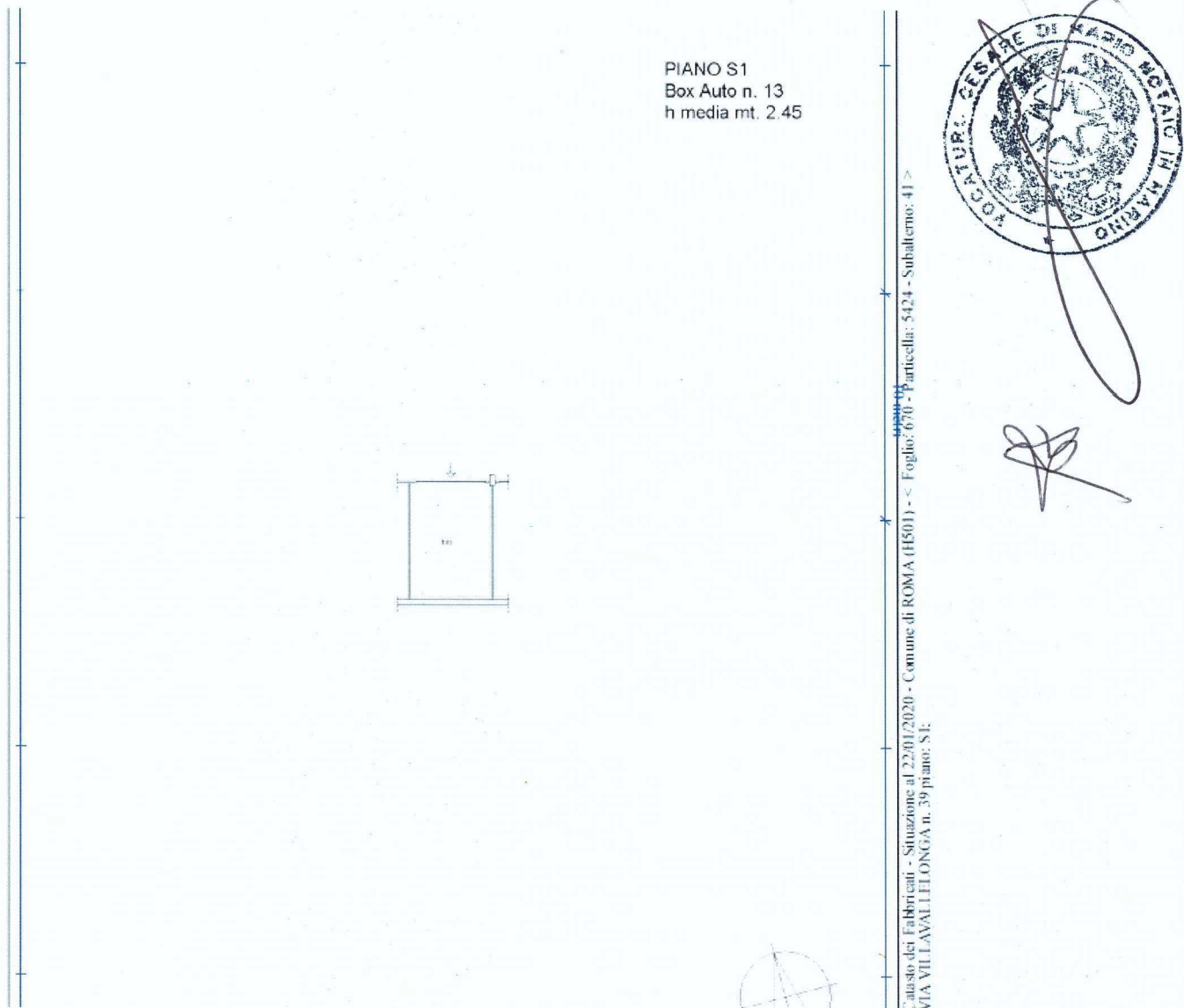


Foto 4 - Estratto Planimetria catastale del box

4. DATI CATASTALI E PROVENIENZE VENTENNALI

La _____ ha acquistato l'immobile dal signor Dario Bucheri, il quale è intervenuto nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante della _____ con atto di compravendita a firma del Notaio Paolo Fenoaltea, datato 19 Dicembre 2007, rep. n. 14824

5. ESITO DEL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Ing. Tommaso Savoia, in 23 Gennaio 2020, ha effettuato un sopralluogo conoscitivo per visionare l'appartamento in parola.

Lo stabile all'interno del quale è ubicato l'immobile ha struttura portante in cemento armato con tamponature in muratura intonacate e tinteggiate. La copertura è a tetto spiovente, i balconi sono aggettanti.

Esternamente l'edificio risulta essere complessivamente in un discreto stato di conservazione e le facciate, probabilmente, non sono mai state oggetto di interventi complessivi di manutenzione straordinaria dalla data di realizzazione. (Foto 5).



Foto 5 - Dettaglio della facciata



L'area circostante il fabbricato è prevalentemente asfaltata. Parcheggi liberi sono presenti nell'area retrostante l'edificio.

L'interno dell'unità immobiliare, si presenta non ammobiliato e complessivamente in discreto stato di conservazione. Muri e soffitti dell'appartamento (eccetto bagno e angolo cottura) sono interamente intonacati e tinteggiati e si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Le pavimentazioni di soggiorno/letto ed angolo cottura sono di gres di colore beige chiaro mentre il disimpegno ed il bagno di colore grigio chiaro. Eccetto per cucina e bagno, tutti gli ambienti hanno battiscopa coordinato al pavimento. Le porte sono in legno di colore marrone e le finestre hanno infissi in legno di colore marrone scuro. La porta di ingresso è di tipo blindato. Il quadro elettrico ed il citofono sono posizionati all'ingresso dell'appartamento. Il bagno, dotato di vasca, bidet, lavabo e wc, ha il pavimento e le superfici verticali fino ad una altezza di circa 2 metri, rivestite con piastrelle di colore grigio. Lo stato di conservazione degli elementi del bagno è discreto. Le piastrelle dell'angolo cottura sono in buono stato di conservazione. L'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da termosifoni distribuiti negli ambienti principali. *(Foto 6 - 9)*

Il box auto, si presenta vuoto e in sufficiente stato di conservazione. Muri perimetrali e soffitto sono intonacati e tinteggiati in bianco e si presentano in discreto stato di conservazione, sono evidenti i segni di infiltrazione sia nel soffitto che nelle pareti. Fondo calpestabile in cemento. Porta di ingresso basculante in alluminio.



(Foto 10 - 11)

Foto 6-7 - Soggiorno/letto e angolo cottura

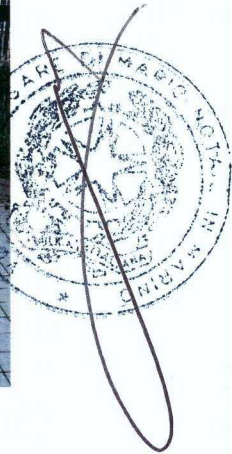
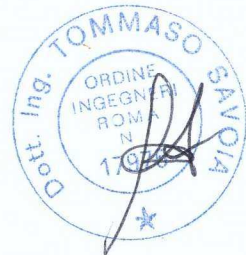


Foto 8-9 - Disimpegno bagno e corte esclusiva



Foto 10-11 - Box auto



6. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

- Da una visura effettuata presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma alla data del 21/02/2020 è emerso che:
 - è stata iscritta ipoteca giudiziale iscritta a Roma I in data 18/09/2019 al n.20367 di formalità per € 243.000,00 in virtù di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Tivoli in data 9/04/2019 rep. n. 5293/2019 per capitale di € 239.223,69 a favore di [REDACTED]
 - restrizione beni in relazione all'ipoteca n.49161/2005 annotata in data 9/03/2008 al n.10164



7. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile oggetto di perizia è stato realizzato in un periodo compreso tra il 2005 e il 2007 con le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Concessione edilizia n. 1014 del 12 ottobre 2005, dal Comune di Roma alla società Immobiliare parcolivi due S.r.l. per la realizzazione dello stabile.
- Concessione edilizia n.1327 del 13 dicembre 2006, dal Comune di Roma alla società Immobiliare parcolivi due S.r.l. per scissione del sopracitato permesso di costruire n. 1014 del 12 ottobre 2005.

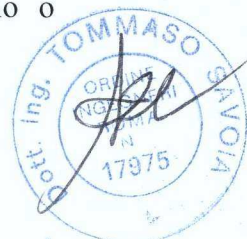
DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE:

- Non è stato reperito il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.).

L'appartamento oggetto di stima non presenta attualmente alcun vincolo o difformità edilizia o urbanistica.



8. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Lo scopo della stima è di determinare il più *probabile* valore di mercato del bene in esame. Per tale ragione, si è ritenuto opportuno determinare il *probabile* valore di mercato, effettuando la media dei valori ottenuti attraverso l'applicazione di diverse metodologie di stima, anche al fine di superare le possibili limitazioni derivanti dall'applicazione di un solo criterio o per confermarne l'attendibilità delle risultanze ottenute. In particolare, i criteri cui si farà riferimento sono i seguenti:

- metodo sintetico comparativo e per coefficienti di merito;
- metodo per capitalizzazione del reddito netto.

A) Applicazione del Metodo di stima per via sintetica e per coefficienti di merito

In riferimento alle pubblicazioni semestrali dell'OMI dell'Agenzia del Territorio, si rileva che nella zona interessata, per i fabbricati a destinazione *residenziale* ricadenti in Fascia/zona *Suburbana/Lunghezza - Castelverde (Via del fosso dell'Osa)* e rientranti nella Tipologia *Abitazioni Civili*, i valori di mercato per le abitazioni civili, come nel caso di specie, sono compresi tra un minimo di €/m² 1.450,00 ed un massimo di €/m² 2.100,00 (Tabella OMI Anno 2019, semestre 2: Codice zona E165, Microzona n. 198).

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/LUNGHEZZA-CASTELVERDE-FOSSO SAN GIULIANO (VIA DEL FOSSO DELL'OSA)

Codice di zona: E165

Microzona catastale n.: 198

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2100	L	6.5	9.3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1750	L	5.8	8	L
Box	NORMALE	800	1250	L	4.5	6.5	L

In relazione al discreto stato di conservazione dell'appartamento ed al contesto di ubicazione, si assume come prezzo di mercato delle unità immobiliari nella zona, per ogni metro quadrato di superficie commerciabile, il valore pari a €/m² 1.550,00.

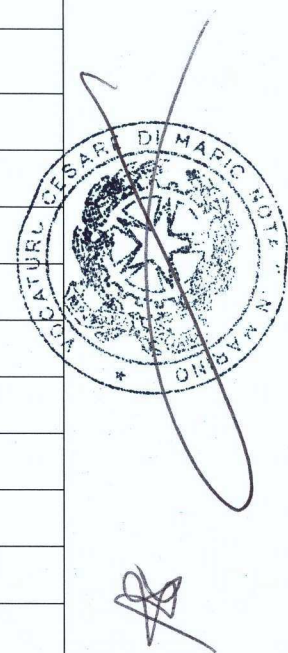
Il valore ottenuto viene poi corretto, in base alle caratteristiche peculiari dell'unità immobiliare, al fine di ottenere il più probabile valore di mercato. Ovvero, partendo dal valore di riferimento, confrontando le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari



da valutare con quelle di un'unità "campione", si ricavano i coefficienti di merito con cui correggere il prezzo di mercato del bene assunto come riferimento.

Il coefficiente di merito C_m è stato determinato combinando i parametri derivanti dalle seguenti caratteristiche:

- Tipologia	0,95 (condominio)
- Vetustà	0,95 (Più 10 anni)
- Finiture	1,00 (Civili)
- Manutenzione	0,95 (Normale)
- Ascensore	1,00 (Presente o inutile)
- Servizi igienici	1,00 (Singolo)
- Riscaldamento	1,00 (autonomo)
- Condizionatore	1,00 (assente)
- Infissi esterni	1,05 (Tapparelle più grate)
- Finestrature	1,05 (infissi isol.)
- Spazi comuni	1,00 (Assenti)
- Parcheggio comune	0,95 (Non previsto)
- Esposizione	0,95 (Strada pubblica)



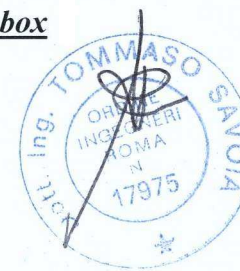
Il coefficiente di merito determinato dal prodotto delle suddette voci è: $C_m = 0,85$.

La superficie convenzionale S_C è pari alla somma della superficie dell'unità immobiliare (S_i) – ovvero la superficie dei vani principali e degli accessori diretti – e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento S_{Om} (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio S_{Serv} (cantine, posti auto coperti e scoperti, box).

Per la superficie di omogeneizzazione delle pertinenze, si usano le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia del Territorio che, in funzione della tipologia (comunicanti o meno, ecc.), conduce ai seguenti valori:

**Immobile censito al N.C.E.U. a Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 5, piano terra e box
auto Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 41 piano interrato :**

• **APPARTAMENTO**



$S_i = \text{mq. } 35,00$ (Sup. vani e accessori diretti)

$S_{\text{Orn}_1} = \text{mq. } 33,00$ (Sup. scoperta dell'unità immobiliare)

$S_{\text{Ser}} = \text{mq. } 19,00$ (Sup. pertinenze accessorie a servizio dell'unità immobiliare)

(nel presente caso la superficie di servizio verrà conteggiata a parte)

$$S_C = S_i + (10\% S_{\text{Orn}_1}) + S_{\text{Ser}} = \text{mq. } 57,3 \text{ (38,3 nella stima)}$$

Il valore di mercato tramite il metodo sintetico è dato dalla seguente relazione:

$$V_{m_A} = V_c \times S_c \times C_m = 1.700,00 \times 38,3 \times 0,85 = \text{€ } 55.343,5$$

B) Metodo di Stima per via analitica per capitalizzazione del reddito netto

Da indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto e considerata la particolare ubicazione dell'immobile unitamente allo stato di non utilizzo, tra il valore di locazione minimo di €/mq·mese 6,50 e quello massimo di €/mq·mese di 9,30 (Tabella OMI Anno 2019, semestre 2: Codice zona E165, Microzona n. 198) si è scelta l'indicazione del valore medio del canone locativo mensile lordo per l'immobile pari a **€/mq·mese 8,10**. Per il box auto, utilizzando lo stesso criterio di stima, tra un minimo di €/mq·mese 4,50 e quello massimo di €/mq·mese di 6,50, avremo un valore medio del canone locativo mensile lordo pari a **€/mq·mese 5,50**.

Il reddito lordo annuo è pertanto pari a:

Immobile censito al N.C.E.U. a Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 5, piano terra e box :

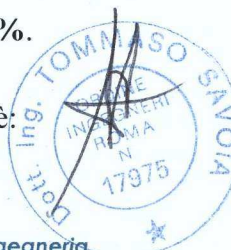
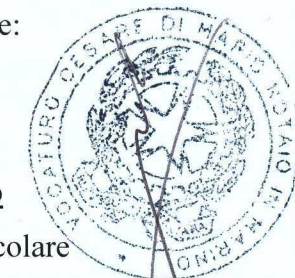
auto Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 41 piano interrato :

$$R_L = \text{€/mq·mese } 8,10 \times \text{mq } 38,3 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 3.722,76$$

$$R_L = \text{€/mq·mese } 5,50 \times \text{mq } 19,0 \times \text{mesi } 12 = \text{€ } 1.254,00$$

Le spese afferenti la proprietà immobiliare, costituite dalle imposte, dai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dalle spese di amministrazione, dalle assicurazioni sono state valutate pari al 25% del reddito lordo, pari a **€ 785,07 (S)** annue, pertanto il reddito netto annuo è pari a **€ 2.355,00 ($R_N = R_L - S$)**. Quale saggio di capitalizzazione, si è ritenuto scegliere un saggio compreso tra 2% e 6%, in considerazione del tipo di immobile, dello stato di conservazione attuale e del rischio legato alla eventuale non locazione, ed in particolare si fissa tale valore pari al **4,5%**.

Sulla base di tali dati, il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto è:



di rischio

€ 52.333,33

I precedenti risultano in larga parte convergenti. Pertanto, per definire il più probabile valore di mercato attuale, si è fatto riferimento al valore medio:

Immobile censito al N.C.E.U. a Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 5, piano terra:

$$V_m = (V_{m_A} + V_{m_B}) / 2 = \text{€ } 52.454,62$$

Per questo immobile, non si ritiene di dover eseguire ulteriori abbattimenti del valore. Pertanto il valore di mercato finale del bene censito al N.C.E.U. a Foglio 670 - Part. 5424 - Sub. 5, piano terra sarà pari a:

$$V_m = \text{€ } 52.500,00$$

- **BOX**

La stima del valore di mercato del posto auto ubicato nel garage condominiale è eseguita sulla base dei valori di mercato tipici della zona in cui è situato il bene, relativi al secondo semestre dell'anno 2019, considerando inoltre tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche del bene quali lo stato dei luoghi, le condizioni manutentive, le caratteristiche architettoniche e la destinazione d'uso.

Alla luce di quanto sopra, tenuto conto che la superficie netta del bene è pari a

$$S_{L.p.auto} = 18,00 \text{ m}^2$$

Trattandosi di immobile non abitativo, e considerato lo stato di conservazione, il calcolo secondo il procedimento O.M.I. prevede l'utilizzo del Valore Unitario, pari a = 600,00 €/m²

il valore di mercato del posto auto coperto sito nell'autorimessa condominiale, riferito al secondo semestre dell'anno 2019, risulta quindi:

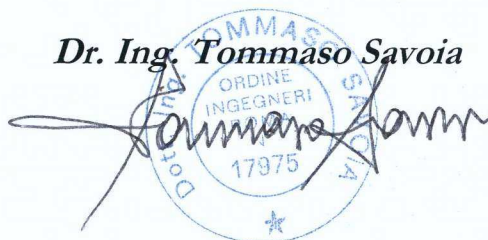
$$C_{P.Auto} = S_{L.p.auto} \times V_{min} = 19,00 \times 600,00 = 10.800,00 \text{ €}$$

Pertanto il valore del posto auto coperto risulta essere pari ad € 10.800,00.

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 30 Luglio 2020

Dr. Ing. Tommaso Savoia



Repertorio n. 12836

---VERBALE DI ASSEVERAZIONE CON GIURAMENTO DI PERIZIA---

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventi il giorno ventiquattro del mese di settembre.-----

In Roma, nel mio studio secondario alla Via Vittorio Veneto n. 116.-----

Innanzi a me Avv. Cesare VOCATURO, Notaio in Marino, con studio ivi alla Via G.G. Belli n. 15, iscritto presso il collegio notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, -----

-----si è costituito-----

Ing. SAVOIA Tommaso, nato a Catanzaro il 6 ottobre 1967, e con studio in Roma, Via Oglio n. 9,-----

codice fiscale SVA TMS 67R06 C352X,-----

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 17975.-----

Della identità personale di detta parte comparente io Notaio sono certo.-----

La medesima mi presenta la perizia che precede, chiedendomi di asseverarla con giuramento, ai sensi dell'art. 1 del r.d.l. 14 luglio 1937, n. 1666.-----

Aderendo alla richiesta, deferisco il giuramento alla parte comparente, previa ammonizione da me Notaio effettuata alla stessa sulle conseguenze delle dichiarazioni mendaci o reticenti e sull'obbligo di dichiarare la verità.-----

La parte comparente presta quindi il giuramento, pronunciando le parole: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico ricevuto al solo scopo di far conoscere la verità".-----

Di ciò io Notaio ho formato il presente verbale, scritto parte con sistema elettronico e parte a mano da me medesimo, sottoscritto a norma di legge, previa lettura di esso da me Notaio datane alla parte comparente, che da me interpellata lo approva e conferma.-----

Consta di un foglio scritto per una pagina sin qui.-----

Tommaso Savoia

