

Dott. ing. Francesco Rubeo
P.zza Conca d'Oro, 43 – 00141 Roma
Tel. 06-44237612 / 97997502 (st.) – Fax 06-97997017
Port. 338-4175685
E_mail: f.rubeo@libero.it

Tribunale Civile di Roma
Concordato preventivo --- Omissis ---

G.D.: dott. Ciro Monsurrò

*** **

PERIZIA DI STIMA

RELAZIONE

Edificio isolato con corte esclusiva sito in Roma, Via di
Casal Boccone, n.2

Proprietà: --- OMISSIS ---

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Francesco Rubeo

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma n.16297

*** **

0. PREMESSE

La presente relazione estimativa costituisce un aggiornamento di quella già predisposta e consegnata dal sottoscritto in data 23 settembre 2010 e aggiornata in data 07.02.2012.

Prima di accingersi ad effettuare la stima dell'immobile in oggetto è bene specificare alcuni elementi base per una comprensione completa della perizia e dei parametri utilizzati per effettuarla.

A. - Visto l'uso per cui è stata richiesta la seguente elaborazione, ovvero una stima del valore al prezzo di mercato finalizzata alla verifica del valore di compravendita, già fissato dal Comune di Roma e accettato dalla --- Omissis --- mediante esercizio del diritto di prelazione nell'anno 2005, sono stati eseguiti solo alcuni dei controlli relativi alla provenienza degli immobili stessi. Considerata,



infatti, la provenienza del bene, non si sono effettuate verifiche ipocatastali e/o di stato della proprietà.

B. - Il valore dei prezzi di mercato si è inteso regolato non solo dall'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, dalle caratteristiche morfologiche ed altre caratteristiche che si possono definire come "invarianti", ma anche dallo stato di utilizzo attuale, dallo stato manutentivo e dalle eventuali spese per la regolarizzazione di pratiche amministrative da portare a termine ove necessarie.

Come riferimento per la determinazione dei valori generali si sono presi:

- indagini di mercato dirette su vendite e locazioni tra privati e presso agenzie immobiliari;
- fonti OMI dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio del FIAIP;
- prezzi correnti di mercato così come stimati su giornali specializzati in compravendite.

C. - Il valore delle superfici aperte degli edifici residenziali, quali terrazzi e balconi, o di superfici coperte non direttamente connesse agli immobili, sarà determinato con valori fra 1/3 e 1/15 di quello stimato al mq. per l'immobile, a seconda dell'incidenza della loro superficie e del loro effettivo valore nei confronti dell'immobile stesso.

D. - Dal valore degli immobili privi da vincoli, persone e cose saranno detratti, ove necessario, tutti i costi relativi alla chiusura delle pratiche Amministrative in corso e al ripristino di situazioni esistenti non corrette, nonché i costi per ripristini e manutenzioni straordinarie indifferibili.

E. - La presente perizia è stata elaborata sulla base di sopralluoghi sull'immobile e di visure e acquisizione di documenti presso gli uffici competenti.

La presente perizia è stata articolata secondo il seguente sommario:

1. Descrizione dell'immobile
2. Situazione catastale e stato della proprietà
3. Verifiche catastali
4. Corrispondenza della documentazione esistente con lo stato dei luoghi
5. Situazione urbanistica



6. “Storia” dell’immobile
7. Stima
 - 7.1. Metodo di stima
 - 7.2. Stima mediante il metodo analitico
 - 7.3. Stima mediante il metodo sintetico
 - 7.4 Stima del valore di mercato al 23.09.2010
 - 7.5. Aggiornamento della stima al 02.07.2012
8. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA AL 02.07.2012
9. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DELLA STIMA AL 15.07.2020
 - 9.1. Premessa
 - 9.2. Metodo di Stima
 - 9.2.1. Stima mediante applicazione del metodo sintetico per valori tipici
 - 9.3. Determinazione del valore unitario
 - 9.4. Determinazione del valore unitario con il metodo dei valori tipici
 - 9.5. Determinazione del più probabile valore di mercato del bene

ALLEGATI

- Allegato 1 – Visure catastali
- Allegato 2 – Estratto di mappa
- Allegato 3 – Planimetrie dello stato attuale
- Allegato 4 – Moduli richiesta concessione in sanatoria
- Allegato 5 – Servizio fotografico
- Allegato 6 - Raffronto quotazioni OMI 2010 – 2011 Allegato 7 – Raffronto dei valori medi per le diverse destinazioni d’uso – Indagini di Mercato 2020 Allegato 8 – Raffronto dei valori medi per le diverse destinazioni d’uso – Osservatorio OMI 2019, II Semestre

*** **



1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio oggetto della stima è costituito da un edificio isolato con annessa corte esclusiva, come di seguito descritto:

Comune di Roma,

Via di Casal Boccone, 2

Edificio isolato disposto su due livelli fuori terra, NCEU f.275, part.11 e 12, sub.501, dotato di corte aperta, sulla quale insiste l'edificio stesso.

L'immobile, con destinazione ad uffici, è localizzato in Roma all'angolo fra via di Casal Boccone e via Nomentana.

La localizzazione urbana gode, in relazione agli usi direzionali del bene, di un certo interesse, in quanto, il bene è perfettamente visibile dall'incrocio semaforizzato fra le due strade e, in particolare, dalla via Nomentana, ove esiste un elevato flusso di traffico. Inoltre, è posto a pochi minuti dal GRA e, quindi, facilmente raggiungibile da altre parti della città.

La zona è ben servita dalle diverse linee bus che passano sulla via Nomentana e da diverse attrezzature per servizi pubblici localizzate nei quartieri limitrofi: San Basilio e Talenti.

L'edificio, che costituiva originariamente una Casa Cantoniera, è stato oggetto di numerosi interventi che ne hanno alterato lo stato originario e, all'oggi, è dotato di finiture di scarso livello.

L'immobile, è risultato in mediocri condizioni di manutenzione sia esterna che interna e, come unico impianto, è dotato di riscaldamento autonomo.

Il villino è composto, al piano terra, da tre locali e il corpo scale con il relativo sottoscala, che taglia in due zone simmetriche l'edificio, tutte parti che costituivano il corpo originario della casa cantoniera. Sempre al piano terra, comunicante con il lato nord, è stata realizzata un'ampia veranda con strutture metalliche, pannellature vetrate e copertura a falda inclinata, aggiunta successivamente. Al piano primo, invece, sono situati un bagno, 2 camere ampie e una più piccola, tutte facenti parte del corpo originario della casa cantoniera. La copertura è a quattro falde inclinate e rivestimento in tegole.

Esternamente, l'area è prevalentemente asfaltata e, sulla stessa, sono state realizzate delle pensiline in ferro e legno, per porre al riparo le autovetture, e posizionati alcuni container



Dott. ing. Francesco Rubeo

di proprietà, si suppone, dell'attuale conduttore. L'area esterna, sui due fronti strada, è recintata con una muratura alta ca. 1,0 m. con sovrastanti pannelli metallici per un'altezza complessiva di ca. 2,202,50 m., sulle altre proprietà adiacenti risulta completamente aperta sul lato nord e chiusa da un siepe sul lato est.

La superficie commerciale del compendio oggetto del pignoramento è pari a complessivi mq. 237,54, arrotondato mq. 237,0, di cui mq. 192,54 relativi alle superfici destinate ad uffici e i rimanenti mq. 45,00 come superfici ragguagliate per la corte esterna, calcolate come di seguito:

- uffici mq. 192,54, pari a 1 = mq.192,54
 - corte esterna ca. mq. 675, pari a 1/15 =mq. 45,00
- Totale compendio = mq.237,54

2. SITUAZIONE CATASTALE E STATO DELLA PROPRIETÀ

L'immobile è censito al NCEU e confina:

- fabbricato, via di Casal Boccone, 2 piano T-1, NCEU f.275, partt.11 -12, sub.501, categoria A/10, vani 7
- confini: via di Casal Boccone (ovest), via Nomentana (sud), aree aperte di altre proprietà private (est e nord), salvo altri.

3. VERIFICHE CATASTALI

L'immobile è risultato accatastato, occorrerà procedere alla verifica delle planimetrie catastali attualmente non disponibili e, ove necessario, al corretto accatastamento.

4. CORRISPONDENZA DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI CON LO STATO DEI LUOGHI

Per quanto è stato possibile constatare, i dati riportati nell'accatastamento e nella documentazione fornita dalla curatela corrispondono a quelli risultanti dallo stato dei luoghi.

Non è stato possibile consultare la planimetria catastale sarà, quindi, onere dell'acquirente procedere alla eventuale regolarizzazione catastale. Di tali spese che



dovrà sostenere l'acquirente, sebbene esigue, si terrà conto, comunque, in sede di stima.

5. SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato e l'area di pertinenza a seguito di visure del PRG vigente, sono risultati ricadere in zona di Città Consolidata, Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

All'interno di tale tessuto sono consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione e ampliamento, entro regole e limiti ben definiti. Sono, altresì, consentiti cambi di destinazione d'uso fra usi non residenziali (uffici, commerciale, ecc.) e da usi non residenziali a usi residenziali, nonché frazionamenti per usi residenziali. Il bene gode, quindi, di una considerevole flessibilità alla trasformazione.

6. "STORIA" DELL'IMMOBILE

L'immobile è nato come Casa Cantoniera ed è stato successivamente acquisito al patrimonio del Comune di Roma. In tal senso, non si è in possesso né dell'atto di provenienza né della "concessione" edilizia originaria.

Successivamente, nel 1986, il bene è stato oggetto di una domanda di Concessione in Sanatoria presentata dall'allora --- Omissis --- con prot. 11741 del 29.03.1986, al fine di sanare il "padiglione" adiacente al bene, ovvero la veranda posta sul lato nord del fabbricato originario. Di tale condono non si sa se sia stata effettivamente acquisita la Concessione in Sanatoria, anche se catastalmente tale trasformazione sembra essere stata recepita, in data 19.09.2006 n.91802.1/2006, mediante una variazione catastale, riportata in atti, da cat. A/4 a cat. A/10 per Ampliamento e Ristrutturazione.

Il bene, con lettera della Società Risorse per Roma – RPR SpA del 03.12.2004, società di proprietà del Comune di Roma e da esso incaricata della vendita del patrimonio comunale, è stato offerto, come previsto dalle Deliberazioni di C.C. 47/2004 e C.C. 139/2001, in diritto di opzione all'allora locataria Gestione Immobiliare Maia



S.r.l. e aggiudicata alla stessa in forma definitiva con nota della medesima Risorse per Roma, prot. 10183/06 del 09.10.2006.

Nelle trattative successive a tale aggiudicazione, sembrerebbe essere stata erroneamente applicata un riduzione del prezzo di aggiudicazione del 30%. Tale riduzione è prevista, infatti, dalle suddette Deliberazioni del Consiglio Comunale, per beni ad uso residenziale, riduzione che, però, oltre a essere applicabile, appunto solo a beni con destinazione residenziale, comporta il vincolo di inalienabilità del bene per i successivi 10 anni.

In realtà, l'immobile al momento dell'offerta in vendita risultava essere effettivamente accatastato in categoria A/4, Abitazioni di tipo popolare, ma, esso, era già da tempo utilizzato dalla Maia per attività non residenziali e, infatti, lo stesso Comune di Roma nel 2006 (vd. sopra) procedeva ad accatastare il bene con categoria A/10, Uffici e Studi Privati. Pertanto, è evidente che nella transazione non sia applicabile la riduzione del 30% perché allo stato il bene non è residenziale né lo era all'atto della vendita, ma, allo stesso tempo, non sembra in alcun modo applicabile vincolo di inalienabilità successivo all'acquisizione che è appunto legato a tale uso. La sussistenza di tali presupposti è stata anche verificata informalmente con la Società RPR e con il Comune di Roma nel corso di diverse riunioni, a seguito delle quali il Comune sembrerebbe, quindi, intenzionato a procedere ad una alienazione senza riduzioni di prezzo e senza vincoli di inalienabilità.

7. STIMA

7.1. Metodo di stima

La stima del valore di mercato dovrebbe essere effettuata, ove possibile, secondo il metodo tradizionale, ovvero come media tra la stima ottenuta mediante il metodo analitico e quella definita con il cosiddetto metodo sintetico.

7.2. Stima mediante applicazione del metodo analitico

La stima con il metodo analitico si basa sull'applicazione della formula semplificata, considerando il beneficio ottenuto dall'immobile protrato per un tempo infinito. $V_a = B / r$ dove

- V_a è il valore di stima



-B è il beneficio ottenuto in un anno

-r il saggio di capitalizzazione supposto ad un tempo infinito

Per quanto riguarda il beneficio “B” esso si può direttamente dedurre dal canone di affitto annuo detratte le spese.

Ovvero B è pari a:

$$B = P - C$$

Dove P è il canone annuo di affitto e C i costi che deve sostenere il proprietario.

L’immobile in oggetto è soggetto a contratto di affitto, per un importo pari a €/mese 519,56, ovvero pari a 26,3 €/mq anno. In effetti, lo stesso risulta molto basso se paragonato ai vigenti valori di mercato che si aggirano:

- residenza da 138,6 a 196,8€/mq anno
- uffici da 163,8 a 213,0 €/mq anno
- commerciale da 235,8 a 330,0 €/mq anno

Le indagini di mercato hanno evidenziato un valore molto variabile dei canoni in funzione della tipologia del bene, della localizzazione (l’area è localizzata fra Talenti che è un quartiere residenziale e S. Basilio dove è prevalente l’edilizia a carattere sociale) e della destinazione d’uso. In realtà, proprio relativamente a tale ultimo elemento, considerata la flessibilità che danno le attuali NTA del PRG si potrebbe ipotizzare di attestarsi sui parametri più alti riportati per le aree ad ufficio che quasi coincidono con i valori più bassi per il commerciale. Ma, stante l’attuale stato del bene si deve ipotizzare un deprezzamento dello stesso di almeno il 30%.

Per il bene in oggetto il canone di affitto medio è stato stimato, pertanto, in € mq./anno 150,0 ca.

Pertanto, si procederà alla stima sulla base di detto valore:

Canone stimato 150,0 € mq./anno

Perciò il canone annuo può essere stimato pari a:

$$P = E \text{ mq./anno } 150,00 \times \text{mq. } 237,0 = E/\text{anno } 36.550,00$$

Da tale valore vanno desunte le spese per le tasse, gli oneri per le manutenzioni straordinarie di spettanza delle proprietà e la gestione dell’immobile, che vengono stimate in



ca. il 15% del valore del canone. Per quanto riguarda il tasso di capitalizzazione si può applicare un valore pari al 0,05 %, ovvero circa il valore medio dei saggi immobiliari urbani per la zona.

Dunque il valore di stima del prezzo di mercato ottenuto con il metodo analitico è pari a:

$$Va = E/anno (36.550,00 - 5.482,50) / 0,05 = E. 621.350,00$$

- arrotondato € 620.000,00

7.3. Stima mediante applicazione del metodo sintetico

Il metodo sintetico è basato sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche. Esso è dato da: $V_s = P_u \times S_c$ dove P_u è il prezzo unitario e S_c è la superficie commerciale dell'appartamento.

7.3.1. Determinazione del valore unitario

I valori di stima determinati per la zona in esame, variano sensibilmente:

- residenza da 2.850,0 a 4.800,0 €/mq
- uffici da 3.250,0 a 4.800,0 €/mq anno
- commerciale da 2.800,0 a 4.900,00 €/mq

Per quanto concerne il bene in oggetto, occorre notare, anzitutto, che detto range, piuttosto ampio, racchiude nella fascia bassa i valori degli immobili di edilizia sociale e, in generale, il carattere economico dell'area di S. Basilio, mentre, nei valori più alti, è racchiusa la componente pregiata residenziale di Talenti nel suo complesso e di via Ojetti per la parte commerciale.

La stima e la scelta del valore unitario per l'immobile in esame vanno, inoltre, subordinate alle condizioni generali del bene che possono essere così riassunte:

- ubicazione rispetto al centro urbano e presenza di servizi generali: media;
- parcheggio: ottimo;
- stato manutentivo: mediocre/pessimo;
- servizi di pertinenza dell'edificio: minimi; - affaccio ed esposizione: differente in relazione alle destinazioni d'uso possibili;



- disposizione interna: mediocre;
- spese per autorizzazioni e regolarizzazione pratiche: da effettuare.

Visto quanto sopra e l'attuale andamento del mercato immobiliare che ancora, specie sugli immobili periferici, tende al ribasso, a parere del sottoscritto, i valori che possono essere scelti sono quelli della fascia medio-bassa che varia fra i 3.300 €/mq. e i 3.800 €/mq..

Più precisamente il valore unitario stimato è posto pari a 3.400,00 €/mq.

7.3.2. Stima con il metodo sintetico

Posto come valore unitario 3.400,00 €/mq, il valore stimato per l'immobile è stato così calcolato:

- Sup.commerciale= mq. 237,0
- Valore Stimato=Sup.tot.lorda x Valore unit.stimato=

$$Vm = \text{mq. } 237,0 \times \text{E/mq. } 3.400,00 = \text{Lire } 805.800$$

Arrotondato € 800.000,0

Da tale valore va desunto il costo per una

ristrutturazione integrale dello stesso il cui valore si aggirerebbe attorno ai 700 €/mq.

Pertanto, considerate le dimensioni del bene:

$$\text{Costo ristruttur.} = 237 \text{ mq.} \times 700 \text{ €/mq.} = \text{€ } 165,900$$

Considerato che nell'ipotesi di una trattativa per l'acquisto il deprezzamento andrebbe a suddividersi fra la parte venditrice e quella acquirente, si avrà un'incidenza sul prezzo di vendita del 50% di tale valore e, pertanto,

$$V. \text{ deprezzato} = 800.000 \text{ €} - 83.000 \text{ €} = 717.000,0 \text{ €}$$

Arrotondato € 720.000,0

7.4. Stima del valore di mercato al 23.09.2010

Visto quanto sopra esposto, e considerato che il valore di mercato dell'immobile è dato dalla media dei valori ottenuti con il metodo sintetico e quello analitico esso varrà dunque:

$$V_{\text{stima}} = (620.000,0 + 720.000,0)/2 = \text{€ } 670.000,0$$

Pertanto, il valore dell'immobile in oggetto è stimato

dal sottoscritto in € 670.000,0 (Euro)



seicentosettantamila/00).

8. AGGIORNAMENTO DELLA STIMA AL 02.07.2012

Successivamente alla valutazione innanzi riportata, è stato richiesto un aggiornamento del valore di stima alla data del 02.07.2020.

Rispetto a quanto evidenziato nella precedente stesura, infatti, sono intervenuti alcuni fattori nuovi che potrebbero incidere sul valore di mercato del bene.

Anzitutto, è stata approvata, dalla Regione Lazio la legge regionale 11 agosto 2009, n. 21 (cd. norma per il “Piano Casa”) e le sue s.m.i. Una normativa che, di fatto, consentirebbe un incremento del 20% della SUL esistente. Ovvero, essendo tale quantità esistente pari a ca. mq. 192,0 si potrebbe ottenere un aumento complessivo della SUL pari a ca. mq. 38,0.

Di contro, però, il mercato immobiliare negli ultimi 2 anni ca. si è ulteriormente ridimensionato, causando un arresto dei prezzi (come è possibile riscontrare dal confronto dei valori dell’OMI 2010-2011, vd. allegato 6) e, contestualmente, un drastico aumento dei periodi permanenza dei beni in vendita sul mercato.

Tale ultima circostanza è di non poco peso e, causa una drastica diminuzione delle compravendite annue.

Pertanto, visto quanto sopra, nonostante le potenzialità edificatorie aggiuntive attribuite dalla Legge Regionale al bene, a parere del sottoscritto si ritiene corretto confermare i valori di stima precedenti. Quindi, alla data odierna, il valore di mercato del bene è stimato in euro
670.00,00.

9. AGGIORNAMENTO E REVISIONE DELLA STIMA AL 15.07.2020

9.1. Premessa

Alla data odierna viene nuovamente presentata la stima del bene in oggetto. Le ragioni di tale

iniziativa sono sintetizzabili attraverso i seguenti tre punti:

1. ~~Involuzione del mercato immobiliare della zona: si registra sia per la zona di pertinenza dell’oggetto, ovvero Talenti, che per la limitrofa zona di San Basilio, una~~



contrazione generale del mercato immobiliare sia dal punto di vista delle vendite che delle locazioni. Da un'analisi comparativa tra i valori di mercato alla data della stesura della prima stima e quelli relativi all'oggi, si registra una riduzione dei valori di compravendita attorno al 25-30 %. Tale considerazione vale sia per le destinazioni residenziali, che commerciali, che terziarie/ad uffici;

2. Permanenza ed evoluzione dello stato di degrado dell'edificio: riguardo tale punto si rimanda alla "Relazione sullo stato dei luoghi", redatta dallo scrivente alla data del 14/07/2014, sull'immobile in oggetto. In tale succitata sede si evidenziava il cattivo stato di conservazione generale dell'oggetto ed il carattere degenerativo di tale condizione, i rischi derivanti da ciò e gli interventi urgenti che si sarebbero dovuti attuare per preservare la sicurezza di persone e cose. A seguire si riporta un estratto significativo:

Come evidenziato, l'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione e, in particolare, presenta:

- distacchi di intonaci a tutte le altezze e su tutti i fronti;
- presenza di impianti elettrici a vista, fatiscenti, con ancoraggi non più stabili in facciata;
- infiltrazioni di acqua, causate da movimenti e rotture delle tegole, che hanno portato al deterioramento del tavolato e delle palombelle di ampie porzioni della parte aggettante della copertura originaria a quattro falde.

In particolare, in due punti sulle facciate presso la via Nomentana e verso la proprietà limitrofa, si sono verificati distacchi del tavolato e le tegole e la gronda risultano pericolanti, così come le porzioni di intonaco nelle immediate vicinanze di tali zone; gli infissi in legno risultano tutti deteriorati;

- internamente nelle zone in copertura infiltrate dall'acqua si sono verificati ampi distacchi di intonaco.



Visto quanto sopra, considerato che la situazione è, per altro, di tipo degenerativo, si ravvisano diversi rischi che rendono l'immobile pericoloso per persone e cose. In particolare, si sono individuati i seguenti rischi:

- inagibilità dell'area perimetrale dove potrebbero avvenire cadute di intonaco e altri materiali;
- inagibilità di alcuni locali interni e, in particolare, del bagno e del pianerottolo al piano primo che sono direttamente infiltrati dall'acqua e assoggettati a cadute di intonaci e altri materiali.

Occorre, inoltre, mettere in evidenza che la rete metallica che dovrebbe segregare l'area di rischio dalla proprietà confinante è aperta e, quindi, accessibile da chiunque transiti nelle aree limitrofe.”

Ad oggi non si rilevano interventi effettuati volti alla risoluzione di tali problematiche.

3. Sentenza n. 13455/2018, nella causa civile di I grado, iscritta al n.77694 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2013 (alla quale è riunita la causa n. 23390/16). Ai fini della presente stima tale sentenza viene di seguito riportata poiché oltre a condizionare la produzione dell'effetto traslativo del bene in oggetto in favore di --- Omissis --- previo versamento della somma di € 364.600,00, a titolo di prezzo, da parte della --- Omissis ---; dispone che tale trasferimento avvenga previa regolarizzazione catastale da parte della succitata Campidoglio Finance. Essendo questo dato rilevante ai fini della stima di cui sotto.

9.2. Metodo di stima:

Data la condizione di inabitabilità per quanto sopra riportato, risulta allo scrivente inverosimile la produzione di una valutazione di stima attraverso il metodo analitico, il quale si fonda sulla definizione del beneficio annuo, strettamente legato al canone di affitto annuo.

Per tale ragione si produrrà una stima basata sul solo metodo sintetico, sviluppato secondo il metodo dei valori tipici, come esposto a seguire.



9.2.1. Stima mediante applicazione del metodo sintetico per valori tipici

Il metodo sintetico è basato sull'analogia di prezzo con altri immobili di analoghe caratteristiche, implementato attraverso un coefficiente che tenga conto delle caratteristiche del bene, categorizzate come segue:

- a) ~~Caratteristiche posizionali estrinseche~~ (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali, ecc.);
- b) ~~Caratteristiche posizionali intrinseche~~ (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale, ecc.);
- c) ~~Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura~~ (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti, ecc.);
- d) ~~Caratteristiche produttive~~ (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria, ecc.).

Il valore di stima è dato dalla seguente espressione:

$$V_s = (P_u \times C_{vt} \times S_c)$$

Dove

- P_u è il prezzo unitario;
- C_{vt} è il coefficiente risultante dai valori tipici
- S_c è la superficie commerciale dell'appartamento

9.3. Determinazione del valore unitario

Il valore unitario verrà di seguito definito attraverso il confronto tra quelli relativi alla vendita di beni affini all'interno del mercato di riferimento, desunti da:

- Osservatorio del Mercato Immobiliare (di seguito "OMI");
- Indagini di mercato.

Nel dettaglio, volendo in questa sede definire il massimo valore potenziale del bene, stanti le condizioni attuali dell'oggetto e del mercato, si riporteranno i valori correlati alla



sola destinazione d'uso residenziale che per quanto rilevato da analisi di mercato incrociate per le destinazioni d'uso residenziale, terziario, commerciale, risulta quella maggiormente valorizzante.

Inoltre si effettuano considerazioni sui valori medi poiché si vuole definire un valore di riferimento per beni in uno stato di conservazione normale, successivamente decrementato od incrementato attraverso i valori tipici.

Di seguito si riporta il confronto di cui sopra, in riferimento ai valori medi dalle indagini di mercato e dalle quotazioni OMI.

- <u>Indagini di Mercato:</u>	
- residenza	2.330,0 €/mq
- uffici	1.000,0 €/mq
- commerciale	1.400,0 €/mq

Per i riferimenti degli immobili considerati, la loro superficie, prezzo di vendita e valore unitario desunto, si rimanda all'All.7 alla presente relazione.

- <u>Quotazioni OMI (Anno 2019, II Semestre):</u>	
- residenza	2.850,0 €/mq
- uffici	2.250,0 €/mq
- commerciale	2.400,0 €/mq

Per una conoscenza dettagliata dei valori presi a riferimento si rimanda all'All.8 alla presente relazione.

Il valore unitario a base della stima è stato calcolato come media tra quello da indagini di mercato e quello da quotazioni OMI

Più precisamente il valore unitario è posto pari a 2.600,00 €/mq.

9.4. Determinazione del valore unitario con il metodo dei valori tipici

Fra le succitate caratteristiche, quelle di tipo a) di cui al par. 9.2. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori derivanti dall'indagine di mercato, in considerazione del fatto che i valori individuati sono riferiti proprio alla zona in esame, quindi, tengono già conto delle "qualità" localizzative.



Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame sono le b), le c) e le d).

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche innanzi individuate sono:

Caratteristiche posizionali intrinseche:

- Livello di piano (affaccio, panoramicità)
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

Caratteristiche produttive

- Regolarità edilizia;
- Occupazione;
- Servitù.

Pertanto ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame si prenderà come riferimento il valore unitario determinato nel paragrafo precedente, pari a 2.600,00 €/mq.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

Caratteristiche posizionali intrinseche _____

- Livello di piano (affaccio e panoramicità)



L'edificio, essendo in posizione isolata, gode di affacci liberi sui quattro fronti	valore attribuito: +4%
---	---------------------------

- Esposizione

L'edificio, essendo in posizione isolata, gode di affacci liberi sui quattro fronti e non vi sono particolari vantaggi o svantaggi per l'esposizione	valore attribuito: 0%
--	--------------------------

- Taglio dimensionale

La dimensione del bene, seppure si tratta di un edificio isolato, è certamente ben commerciabile	valore attribuito: +2%
--	---------------------------

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura

Si rimanda alle considerazioni del Par.9, p.to 2.. Il bene è di fatto inabitabile	valore attribuito: -10%
---	-------------------------------

Qualità delle finiture

Si rimanda alle considerazioni del Par.9, p.to 2. Il bene deve essere completamente ristrutturato	valore attribuito: -15%
---	-------------------------------

Dotazione e stato degli impianti

Si rimanda alle considerazioni del Par.9, p.to 2. Gli impianti devono essere integralmente rifatti	Valore attribuito: -10%
--	----------------------------

- Stato conservativo

-

-

- Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo



L'ampia area scoperta di pertinenza dell'edificio garantisce benefici dal punto di vista del parcheggio, risultando però carente nei servizi di pertinenza	Valore attribuito: +4%
--	---------------------------

- Qualità distributiva

Il sistema strutturale unitamente al posizionamento centrale del corpo scala non permette grandi operazioni di revisione delle funzioni e loro distribuzione all'interno dell'immobile	valore attribuito: -3%
--	------------------------

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura

- Regolarità edilizia

Il bene non risulta sotto regime di occupazione abusiva o irregolare	Valore attribuito: 0%
--	--------------------------

Servitù

Il bene non risulta sottoposto a regimi di servitù	Valore attribuito: 0%
--	-----------------------

Si rimanda al Par.6, esiste una veranda da regolarizzare	valore attribuito: -5%
--	------------------------

- Occupazione

Totale degli incrementi e dei decrementi: -33%

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si avrà:

$$V_{\text{unitario}} = 2.600,00 \text{ €/mq} - 2.600,00 \text{ €/mq} \times 0,33 = 1.742,00$$

€/mq arrotondato

$$V_{\text{unitario}} = 1.740,00 \text{ €/mq}$$

9.5. Determinazione del più probabile valore di mercato del bene



Dott. ing. Francesco Rubeo

Si procederà al calcolo del valore di stima applicando l'espressione di cui al par. 9.2,
e il valore di stima potrà essere dunque determinato come di seguito:

$$V_s = 1.740,00 \text{ €/mq} \times 237,00 \text{ mq} = 412.380,00 \text{ €}$$

$$\text{Valore di stima arrotondato} = 410.000,00 \text{ €}$$

Pertanto, il valore dell'immobile in oggetto è stimato
dal sottoscritto in Euro 410.000,00 (Euro
quattrocentodiecimila/00).



Dott. ing. Francesco Rubeo

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'FRANCESCO RUBEO', written over a horizontal line.

Roma, 30 luglio 2020

Sono parte integrante della presente perizia n. 8 allegati, che riportano in copia così
distinti:

Allegato 1 – Visure catastali

Allegato 2 – Estratto di mappa

Allegato 3 – Planimetrie dello stato attuale

Allegato 4 – Moduli richiesta concessione in sanatoria Allegato 5 – Servizio
fotografico



Dott. ing. Francesco Rubeo

Allegato 6 - Raffronto quotazioni OMI 2010 – 2011 Allegato 7 – Raffronto dei valori medi per le diverse destinazioni d’uso – Indagini di Mercato 2020 Allegato 8 – Raffronto dei valori medi per le diverse destinazioni d’uso – Osservatorio OMI 2019, II Semestre Allegato 1

Visure catastali

