

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA

Architetto Daniele Morgantini

RELAZIONE PERITALE DI VALUTAZIONE IMMOBILE

Unità immobiliare:

- Abitazione Foglio 67, Particella 152, sub 503 via Cesare Battisti n.216

Comune di San Cesareo (RM)



INDICE:

- . PREMESSA**
- . DESCRIZIONE UBICAZIONE**
- . PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI**
- . ATTI CATASTALI**
- . DESCRIZIONE**
- . RILIEVO DELL'IMMOBILE**
- . METODO DI VALUTAZIONE**
- . VALUTAZIONE**
- . ALLEGATI**

Roma 28/2/2018

Premessa:

Il sottoscritto Architetto Daniele Morgantini, con studio in Roma Viale Gorizia 24c, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 19594, è stato incaricato dallo studio legale Vecchione con sede in Via Gianbattista Vico n. 22 quale consulente del Fallimento della Materiali Edili P.T.S. Geom. Testa & C. Snc del Tribunale di Tivoli n. 22/2016 e di redigere la presente relazione peritale di valutazione al fine di stabilire il più probabile prezzo di mercato delle unità immobiliari :

- Abitazione Foglio 67, Particella 152, sub 503 sita in via Cesare Battisti n.216, San Cesareo

Della quale il Signor Maurizio Scacco nato a Roma il 8/12/1957 c.f. SCCMRZ57T08H501H è comproprietario.



Descrizione ubicazione:

L'immobile del quali l'unità immobiliare fa parte ricade nella zona centrale di San Cesareo.

Il centro urbano di San Cesareo è contenuto all'interno di un triangolo ideale delimitato dalla via Casilina a nord, l'autostrada del Sole E 45 ad est e l'autostrada A1 – E 281 a sud.

Parte dell'insediamento urbano si sviluppa verso ovest lungo la via Casilina su terreni agricoli con una densità molto più bassa rispetto al centro urbano.

Il centro urbano si organizza con una serie di fabbricati che si attestano lungo le arterie principali che sono via Filippo Corridoni, la Via Cesare Battisti e via Cantone che costituiscono la viabilità principale d'interquartiere tagliando l'insediamento da nord a sud e da est ad ovest.

Il centro urbano si caratterizza per una maggiore densità abitativa e per una serie di caseggiati bassi dell'altezza media di n.2-3 piani fuori terra.

Nell'area in esame la zona si caratterizza per la presenza di immobili edilizi nati spontaneamente, spesso oggetto di condono, con un'edificazione dei distinti immobili in continuità edilizia (tipologia a schiera) a due piani con il fronte rivolto verso il fronte strada ed ingressi indipendenti agli appartamenti che li compongono.

Uno degli edifici dove si trovano alcune delle unità immobiliari oggetto di stima insiste su di un lotto di forma quadrata che si attesta sulla via Cesare Battisti all'altezza del civico 218 - 220.

Nell'area sono presenti servizi di livello urbano quali il Municipio e l'Ufficio Postale.

Le attività commerciali si sviluppano prevalentemente nella vicina via Filippo Corridoni.

Parametri urbanistico - edilizi:

PRG

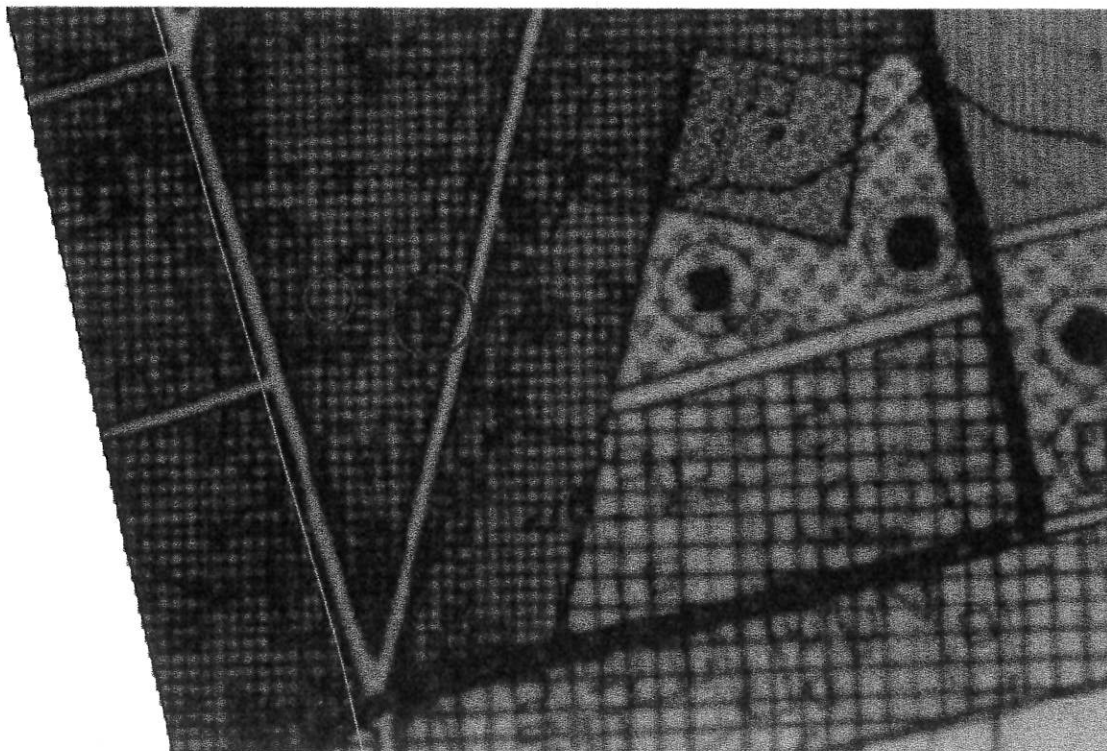
L'edificio del quale l'unità immobiliare fa parte, ricade nella Zona "B" del PRG vigente adottato con Deliberazione Consigliare n. 164 del 5/09/1978 e n. 166 del 22/09/1978 ed approvato con Deliberazione della Giunta Regionale Lazio n. 2857 del 11/05/1982.

Nello specifico ricade nella Sottozona residenziale "B2" con una densità territoriale di zona pari a 90 abitanti per ettaro.

Si tratta di aree di completamento e risanamento edilizio. All'interno di queste aree sono state ubicate le aree pubbliche necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi del DM 1444/68.

L'edificazione nelle suddette aree segue un Indice di Fabbricabilità Territoriale pari a mc/mq 1,50.

Secondo le previsioni del PRG adottato (giugno 2000, aggiornato in data luglio 2001) l'immobile ricade in zona A (si riporta lo stralcio di PRG).



Stralcio di PRG Vigente approvato con D.G.R.L. n. 2857 dell'11/05/1982



Stralcio di PRG Adottato aggiornato luglio 2001

Studio d'Architettura ed Urbanistica Architetto Daniele Morgantini
Viale Gorizia 24 c- 00198 Roma (RM) – cell. 339 - 3797077



TITOLARITA' E REGOLARITA' URBANISTICA

La titolarità dell'attuale abitazione deriva dalla Denuncia di Successione di _____ deceduto a _____ il _____ 383 trascritta il _____ /1984, registro particolare _____ egistro generale _____ a favore di _____ per la quota di 1/2 e della coniuge _____ per la quota di 1/2.(vedi allegati) e successivo Atto di Divisione del _____ 1985 n. di repertorio _____ raccolta n. _____ del Notaio Dott. Proc. Piercarlo Caparrelli trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari il _____ 1985 al n. generale _____ e n. part. _____ a favore di _____ di 1/4 (vedi copia atto allegato).

Per la regolarità urbanistica si dichiara che l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967 e che dalle ricerche effettuate presso il comune di San Cesareo e Zagarolo non risultano concessioni o licenze edilizie negli archivi.

Atti catastali:

L' unità immobiliare abitazione risulta denunciata regolarmente e censita presso l'Agenzia delle Entrate al N.C.E.U. del comune di San Cesareo:

ABITAZIONE- al foglio 67, particella 152, subalterno 503, categoria catastale A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, con rendita catastale di € 139,19.

Intestata ai comproprietari:

Studio d'Architettura ed Urbanistica Architetto Daniele Morgantini
Viale Gorizia 24 c- 00198 Roma (RM) – cell. 339 - 3797077

- _____ per 1/2.	nato a _____ il ____	codice fiscale _____	proprietà _____
- _____ per 1/2.	nato a _____ il ____	codice fiscale _____	proprietà _____

Si dichiara che lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie catastali depositate in atti.

Il Valore catastale dell'unità immobiliare abitazione, dato dal prodotto della rendita catastale per il coefficiente di moltiplicazione 115,5 (coefficiente per la determinazione del valore catastale immobili a destinazione ordinaria), risulta essere pari a:

€ 16.076,44. (dato che si riporta ma considerato non utile ai fini della stima)

Descrizione:

Oggetto del rapporto di valutazione / perizia di stima è l'unità immobiliare abitazione facente parte di un fabbricato sito in via Cesare Battisti n. 216, 00030- San Cesareo (Rm).

La destinazione d'uso dell'unità immobiliare è: abitativa.

Mi sono recato più volte sul posto per eseguire diversi rilievi dell'immobile verificandone la configurazione e la consistenza.

L' unità immobiliare fa parte di un edificio che sviluppa due piani fuori terra (piano terra e piano primo); si compone di n. 4 unità immobiliari dotate d'ingressi indipendenti. Le unità immobiliari del piano terra rispettivamente distinte con il n. civ. 220 e n.civ. 218 sono dotate di spazio pertinenziale esterno con accesso dal fronte strada via Cesare Battisti. Le unità del piano primo tra le quali quella oggetto di stima sono accessibili a mezzo di scala esterna e ballatoio e sono individuate ai numeri civici 214 e 216

Il fabbricato si trova arretrato rispetto alla via Cesare Battisti in quanto sono presenti delle aree pertinenziali degli appartamenti del piano terra.

Le finiture esterne sono costituite da un rivestimento in cortina ed intonaco sulle strutture in cemento armato in discreto stato manutentivo.

L'appartamento oggetto di stima si trova al piano primo e si accede allo stesso passando attraverso strada che passa sul distacco con edificio posto a nord individuato al civico 200 raggiungendo la scala di accesso al ballatoio posta sul retro del fabbricato.

Il ballatoio di accesso gira dal retro del fabbricato sul lato nord ed è costituito da terrazza in aggetto sulla strada distacco con il fabbricato adiacente.

L'accesso avviene dalla parte terminale del ballatoio che costituisce spazio di pertinenza esterno al numero civico 216.

L'unità immobiliare della superficie di circa 56,00 mq si compone di porzione di ballatoio, un soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno, balcone con affaccio su via Cesare Battisti.

Lo stato dei luoghi risulta non essere conforme alle planimetrie catastali depositate in atti. L'ingresso risulta spostato in quanto l'accesso avviene da quella che era la finestra della cucina rappresentata nella planimetria catastale depositata in atti.

L'unità immobiliare si trova in discreto stato manutentivo con finiture in gres ceramico per la pavimentazione di tutta casa ed intonaco sulle pareti.

Gli infissi sono in legno ed in discreto stato manutentivo mentre le persiane risultano essere state rifatte di recente e sono in materiale metallico.

La cucina ed il bagno risultano essere in discreto stato di manutenzione.

L'abitazione gode di n. 3 diversi affacci: uno ad est su via Cesare Battisti con il balcone, uno su ballatoio sopra la strada interna su distacco a nord ed uno rivolto verso l'interno ad est verso distacco interno.

Le pavimentazioni come i controsoffitti ed i rivestimenti delle pareti si presentano in buono stato di conservazione.

Gli impianti elettrici e idrici, risultano in buono stato di manutenzione.

Nel suo complesso l'abitazione rientra nei parametri di normale utilizzo e negli standard richiesti.

Rilievo dell'immobile:

Il rilievo dell'unità immobiliare avviene attraverso accurata misurazione degli ambienti per ottenere i valori di *superficie lorda* e *superficie commerciale*.

La *superficie lorda* è la superficie, comprensiva di tramezzature interne ed elementi strutturali contenuta all'interno del profilo esterno delle murature perimetrali. Nel caso specifico tale profilo è stato assunto per la totalità delle stesse dato che non sono caratterizzate da notevole spessore mentre sono state considerate per metà quelle comunicanti con appartamenti adiacenti.

La *superficie commerciale* è data dalla sommatoria della superficie lorda e delle superfici accessorie (balconi esterni) moltiplicati per dei coefficienti di ragguaglio (superfici ragguagliate) desunti da tabelle con parametri tecnici di stima.

DATI DIMENSIONALI E TECNICI

PIANO	SUPERFICIE	ALTEZZA	VOLUME
PRIMO Via Cesare Battisti n. civ. 216	Mq 56,54	2,80 m	158,31 mc
TOTALE	<u>Mq 56,54</u>		<u>158,31 mc</u>
CALCOLO SUPERFICI ACCESSORIE			
AREE PERTINENZIALI	SUPERFICIE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
AREA PERTINENZIALE BALCONE (ballatoio)	Mq 5,00	0,10	0,50
AREA PERTINENZIALE BALCONE	Mq 5,00	0,35	1,75
TOTALE			<u>2,25</u>

TABELLA RIEPILOGATIVA

TOTALE SUPERFICIE ABITAZIONE	Mq 56,54
TOTALE SUPERFICI DI PERTINENZA E ACCESSORIE (ragguagliate)	Mq 2,25
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	<u>Mq 58,79</u>

Superficie commerciale – somma della superficie piani + superfici accessorie.

Metodo di valutazione:

La presente stima si riferisce alla data odierna ed ha lo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto. Si tiene in considerazione, inoltre, il valore economico dell'unità immobiliare riferito al suo valore di locazione.

Le metodologie di valutazione che si adottano per la presente stima sono:

- La Metodologia del confronto di mercato ("Market Approach")- che considera le compravendite avvenute sul mercato e relative ad immobili con caratteristiche simili, in medesimi segmenti di mercato ed individua in tal modo un valore di riferimento sulla base di un confronto. Si adatterà come strumento la banca dati delle quotazioni immobiliari più recenti, per periodo di riferimento, dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, riferite all'ordinarietà degli immobili ed allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea riferita e riportanti i valori riscontrati nelle compravendite immobiliari effettuate.
- La metodologia del Valore di locazione attualizzato-Tale metodologia determina un valore reddituale di locazione facendo riferimento alle locazioni avvenute sul mercato relative ad immobili con caratteristiche simili in medesimi segmenti di mercato capitalizzati ad un tasso pari al rendimento medio annuo di un immobile delle medesime caratteristiche tecniche e nella medesima area territoriale (Fonte: Banca Dati OMI _ Agenzia delle Entrate – dati registrati nel II° semestre 2016 – Allegati alla presente relazione) .

Valutazione

Metodologia del confronto di mercato-stima in base ai dati OMI

(Osservatorio Mercato Immobiliare- fonte dell'Agenzia delle Entrate)

Dalle informazioni desunte sulle tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate l'immobile ricade in fascia/zona "Centrale / CENTRO URBANO ", codice zona : B1, microzona : 0, con una valutazione di mercato dei cespiti, abitazione civile con destinazione d'uso residenziale, presi in esame relativa al primo semestre dell'anno 2017, che oscilla tra 1.350,00 ed i 1.950,00 €/mq. Nel caso in esame, si considera l'attuale ribasso del mercato immobiliare, si adotta cautelativamente il valore unitario medio. Sulla base di tali considerazioni si può fissare il valore unitario pari a:

€ 1.600,00 x 58,79 mq (superficie commerciale) = € 94.074,00

Al quale si ritiene applicare una riduzione pari al 10% tenuto conto della stasi del mercato immobiliare e dello stato manutentivo discreto delle finiture esterne ma non considerabile di pregio e della posizione centrale.

€ 94.074,00 – 10% = 94.074,00 – 9.407,40 = **€ 84.666,60**

Che si arrotonda ad **€ 84.500,00 (Euro ottantaquattromilacinquecento/00)**

*La superficie commerciale è stata calcolata comprensiva delle superfici pertinenziali e accessorie ragguagliate come sopra indicato.

Metodologia del Valore di locazione attualizzato

Si procederà a calcolare il valore dell'unità immobiliare in base alla capitalizzazione diretta del reddito lordo annuo (formula della rendita perpetua). Il valore determinato si basa sulla capacità dell'unità immobiliare di generare valore economico attraverso i valori di locazione generabili nel tempo.

Il valore reddituale di locazione attualizzato sarà:

$$Vm = Rn / r$$

Dove:

Vm - è il valore di mercato dell'immobile

Rn – Reddito lordo annuo (equivalente al canone annuale)

r – tasso di capitalizzazione

Calcolo del Reddito Lordo Annuo (sulla base dei dati della banca delle quotazioni immobiliari OMI):

Si riporta di seguito il prospetto sintetico utilizzato ai fini della determinazione dei valori di locazione che verranno applicati per il calcolo del Reddito lordo annuo, derivanti dai dati della Banca delle quotazioni Immobiliari.

Come già accennato in precedenza, data la stasi del mercato immobiliare del momento, in questo caso specifico si adotterà, poiché trattasi di locazione, il valore medio tra quelli forniti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DI LOCAZIONE DESUNTI DALLA BANCA DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI – ZONA "Centrale / CENTRO URBANO"

Descrizione	VALORE MINIMO €/mq al mese	VALORE MASSIMO €/mq al mese	**VALORE ADOTTATO €/mq al mese	CANONE ANNUO PER mq /ANNO €/mq all'anno
ABITAZIONI CIVILI	4,5	6,5	6,5	78,00

** Si adotta il valore massimo in virtù del fatto che l'appartamento si trova in centro ed è di taglio piccolo.

Con la tabella che segue si riportano i calcoli per il calcolo del Reddito lordo Annuo moltiplicando le superfici delle diverse destinazioni d'uso che compongono l'immobile per il canone annuo ottenuto dalla tabella di cui sopra.

Descrizione	SUPERFICIE mq	CANONE ANNUO PER mq /ANNO €/mq all'anno	REDDITO NETTO LORDO Rn
ABITAZIONE	58,79	78,00	4.585,62
TOTALE			4.585,62

In base alla tabella il calcolo del Reddito lordo annuo risulta essere pari a:

$$Rn = € 4.585,62$$

Al suddetto valore si applicherà una riduzione per spese pari al 10% e pertanto il valore che verrà capitalizzato sarà:

$$Rn - 10\% = 4.585,62 € - 458,56 € = € 4.127,06$$

Calcolo del Tasso di Capitalizzazione:

Il Tasso di Capitalizzazione viene ipotizzato pari al tasso di rendimento riscontrato dalla banca dati Quotazioni Immobiliari del II° semestre 2016 (tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio). In particolare l'immobile ricade in zona "Centrale / CENTRO URBANO" con:

-una valutazione di locazione dei cespiti, con destinazione d'uso abitazione, presi in esame relativa al secondo semestre dell'anno 2016, che oscilla tra 4,50 €/mq ed i 6,50 €/mq al mese. Prenderemo in considerazione il valore più alto data la posizione centrale ed il taglio medio piccolo dell'appartamento che gli garantisce maggior mercato.

Il Valore di locazione espresso in €/mq al mese viene moltiplicato per 12 mesi e posto in rapporto con il corrispondente valore di mercato ai fini di ottenere il tasso di rendimento annuo, che risulta pari al seguente:

- 6,50 €/mq/mese x 12 mesi = 78,00 €/mq (valore di locazione annuale per metro quadro)
- 1.600,00 €/ Mq (valore di vendita a Mq)

Tasso di rendimento per la capitalizzazione diretta del Reddito lordo annuo:

$$= 78,00 / 1.600,00 = 0,048 = 4,8\%$$

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Applicazione della formula della rendita perpetua:

Valore = Reddito lordo annuo diviso Tasso di Capitalizzazione

$$\text{Valore} = 4.127,06 € / 4,8 \% = 85.980,00 €$$

Che si arrotonda ad **€ 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00)**

Riepilogo valutazioni ottenute e Valore:

Di seguitosi riportano i valori di valutazione sopra ottenuti:

- Valore di mercato - € 84.500,00 (Euro ottantaquattromilacinquecento/00)
- Valore di locazione - € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00)

Si ritiene ragionevole considerare il valore dell'abitazione pari alla media aritmetica dei due valori ottenuti dato la poca differenza tra i due.

Determinazione valore:

$$(84.500,00 € + 86.000,00 €) / 2 = 85.250,00 €$$

Che si arrotonda ad € 85.000,00 (Euro ottantacinquemila/00)

VALORE PARZIALE

Essendo il _____ proprietario per 1/2, la sua quota di proprietà equivale a:

€ 42.500,00 (€ quarantaduemilacinquecento/00)

Per tutto quanto sopra riportato, la stima effettuata, in febbraio 2018 deve intendersi come il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare esaminata.

Roma 28.2.2018

