

PERIZIA GIURATA
RELAZIONE ESTIMATIVA

ESPERTO STIMATORE: Arch. Serena Barberio

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Serena Barberio, con studio in Roma – Via Pettineo, 61 – iscritta all’Ordine degli Architetti di Roma con il n. 21572 è stata incaricata dai Sigg.

Stefano Tappatani C.F. TPPSFN57T05H501N

Romei Ivana C.F. RMOVNI56C52Z336I

ambedue domiciliati in Via Andrea Solario n. 86 - 00142 Roma, di redigere una perizia estimativa per l’unità immobiliare di loro proprietà, sita in Montalto di Castro (VT) Via Della Macchia Snc, piano: T int. B, lotto 6, edificio 10, identificata al NCEU di Viterbo al Fg 74 P.la 239 e più precisamente:

“immobile facente parte del complesso residenziale sito in Montalto di Castro (VT) , località marina di Montalto, originariamente lottizzazione “Le Palme”, centro residenziale “Torre di Maremma” e precisamente del comparto “C6”, unità immobiliare distinta con il numero int. Dieci (n. 10) composta di pranzo-soggiorno, cucina, bagno, due camere, patio, veranda e giardino comprensivo della superficie vincolata a parcheggio; confinante con le unità immobiliari nn. 9 , 11 e 68 .”

La stima ha per oggetto il solo bene immobile ed i relativi impianti elettrici, termici ed idrici, mentre sono esclusi dalla stima i beni mobili costituiti da arredi, elettrodomestici, merce di ogni tipo, casseforti, beni personali ed in genere quanto non facente parte dell’immobile.

Sono da considerarsi invece parti inseparabili dell’immobile (e quindi compresi nella stima) tutti gli infissi interni ed esterni, gli impianti elettrici, idraulici e termici , sono compresi gli apparecchi sanitari, le rubinetterie, i punti luce, i cavi i frutti, le prese e gli interruttori elettrici. La sottoscritta ha acquisito presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo e gli archivi telematici del Comune di Montalto di Castro i dati ed i documenti urbanistici e catastali attuali inerenti l’immobile in oggetto. La presente perizia è stata svolta su base documentale in quanto la sottoscritta non ha potuto effettuare i sopralluoghi in loco a causa dello stato di emergenza pandemica imposto dal Covid19. La proprietà ha dichiarato che la planimetria catastale in atti riflette lo stato dei luoghi.

Non avendo potuto eseguire un sopralluogo la sottoscritta prende atto di quanto sopra e rileva che la documentazione fotografica consegnata pare confermare tale dichiarazione.

Dopo aver preso visione di tutta la documentazione della parte esterna ed interna dell'immobile da stimare, la Sottoscritta ha svolto un'attenta indagine di mercato, presso agenzie di zona, su siti web dedicati alla vendita di immobili, allo scopo di reperire ogni dato utile inerente i prezzi di compravendita di immobili ubicati nella stessa zona e aventi caratteristiche assimilabili a quelle dell'oggetto di stima. Compiuti tutti gli accertamenti necessari al fine di ottenere ogni elemento utile alla formazione del giudizio di stima, la Scrivente è in grado di procedere alla stima dell'immobile.

SVOLGIMENTO DELL' INCARICO

L'oggetto della stima è costituito da una abitazione parte di un complesso immobiliare, sita in Montalto di Castro (VT) Via Della Macchia Snc, piano: T int. B identificata al NCEU di Viterbo al Fg 74 P.lla 239 e più precisamente:

immobile facente parte del complesso residenziale sito in Montalto di Castro (VT) , località marina di Montalto, originariamente lottizzazione "Le Palme", centro residenziale "Torre di Maremma" e precisamente del comparto "C6", unità immobiliare distinta con il numero int. Dieci (n. 10) composta di pranzo-soggiorno, cucina, bagno, due camere, patio, veranda e giardino comprensivo della superficie vincolata a parcheggio; confinante con le unità immobiliari nn. 9, 11 e 68 .

Il Centro residenziale "Torre di Maremma" – nel quale è ubicato l'immobile oggetto di perizia - è un complesso immobiliare sito nel Comune Montalto di Castro Marina (VT), a destinazione residenziale e non residenziale, composto di quattordici comparti denominati da C/1 a C/14, la cui realizzazione ha avuto l'approvazione da parte del Comune di Montalto di Castro e per il quale è stata stipulata una Convenzione Urbanistica con il medesimo Comune, a rogito del Notaio Furio Giardino di Tuscania, in data 27 luglio 1981 rep.n. 17205/835, e successivi atti integrativi ai rogiti del Dott. Carlo Rossi in data 2 ottobre 1984 e ai rogiti del Notaio Pietro Mazza in data 24 giugno 1998.

Il Consorzio si colloca sulla costa Tirrenica, in un'area collocabile a metà strada tra Civitavecchia e Porto Santo Stefano. Il Consorzio dista dalla città di Roma circa un'ora e trenta tramite la E80, esso è inoltre molto prossimo alla rinomata costa dell'Argentario, da cui dista poco più di 30 minuti di automobile proseguendo lungo la E80. Il Consorzio è costituito da 14 comparti, numerati da C1-C2 Bis a n. C13, quanti sono i comparti fondiari, tredici a destinazione residenziale e 1 (C13) a destinazione mista residenziale e commerciale. I comparti residenziali sono composti per lo più da complessi di villini a schiera che si sviluppano per la gran parte su uno o due piani fuori terra, in tutto il Consorzio si contano circa 850 unità immobiliari. I comparti commerciali sono costituiti da numerosi servizi dedicati allo sport e all'animazione, a titolo esemplificativo e non esaustivo: anfiteatro, club-house, piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, pallacanestro, pattinaggio, pallavolo, tiro con l'arco ecc. Sono presenti anche varie attività commerciali: bar, ristorante, negozio di abbigliamento, parrucchiera, centro benessere, agenzie immobiliari ecc. Gli impianti ludico-sportivi descritti si considerano di pertinenza pro-indiviso, di tutti i proprietari in quote ideali corrispondenti ai millesimi di pertinenza. L'utilizzo degli spazi ludico-sportivi e in generale degli spazi comuni del Consorzio (verde, piazzali, parcheggi ecc.) è dettato dal Regolamento Consortile in seguito descritto e allegato alla presente.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare in oggetto è posta all'interno del Comparto n. 6 ed è contraddistinta dal n. 10. Il comparto 6 è collocato a circa 2 km dalla spiaggia più prossima, la quale è raggiungibile a piedi, in bici oppure tramite l'automobile privata o tramite apposito trenino turistico che compie circa 30 corse giornaliere dal Consorzio allo stabilimento balneare. Il comparto 6 è sito in una delle fasce del consorzio più prossime alla costa, esso è costituito da varie tipologie di villette a schiera distribuite su uno o due piani fuori terra, intervallate da stradine interne e spazi di verde alberato comuni, oltre ad aree di parcheggio di pertinenza degli immobili. L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un gruppo di villette a schiera del comparto 6 che si sviluppano su un solo piano fuori terra e che si distribuiscono in linea lungo un lotto suddiviso secondo porzioni rettangolari strette e lunghe. A

ciascuna porzione corrisponde una particella catastale che identifica la porzione di abitazione unitamente alle relative pertinenze esterne. Il comparto è raggiungibile percorrendo Via della Murella e proseguendo lungo il primo tratto di Strada della Macchia da cui si snodano le varie stradine Consortili interne, la Via consortile in cui è situato l'immobile è denominata "la Via del sole", (si fa presente che codesta nomenclatura è inserita solo nel viario interno al consorzio ed è citata nell'Atto Notarile di provenienza ma non è ufficializzata all'interno degli archivi toponomastici comunali).

Le abitazioni del comparto sono tutte dotate di un giardino pertinenziale (antistante l'abitazione) e di un patio pavimentato (retrostante l'abitazione). Le abitazioni sono composte da una struttura a travi e pilastri in cemento armato, pareti perimetrali in laterizio intonacato e verniciato, copertura a tetto a falde con tegole portoghesi regolarmente munite di canali di gronda per lo scolo dell'acqua.

L'abitazione oggetto di perizia ha ingresso principale dal giardino pertinenziale, il giardino conduce allo spazio coperto e pavimentato della veranda in cui è collocato l'ingresso verso gli ambienti interni. Il giardino è perimetrato da una parete in muratura dell'altezza di circa 2 metri, l'ingresso al giardino è costituito da un cancello delle dim. di circa m 2,50 x 2,0 con struttura metallica e tamponatura in doghe di legno con apertura a battente non motorizzata. Il giardino ha una superficie di circa mq 55, è pavimentato con un prato inglese ben curato, confina sia a destra che a sinistra rispettivamente con i giardini delle u.i.u. nn. 9 e 11; le pareti di confine del giardino con le altrui proprietà sono adornate per tutta la loro altezza con siepi rampicanti sempre verdi. Sullo stesso livello del giardino si colloca la veranda di ingresso dell'abitazione, essa ha una superficie coperta e pavimentata di circa mq 15. Nella veranda è collocato l'ingresso principale dell'abitazione, costituito da una porta finestra in legno a quattro ante battente, con doppio vetro e persiane in metallo di colore marrone scuro.

L'ingresso si apre sulla zona giorno composta dal soggiorno/pranzo e dalla cucina. Il soggiorno è a pianta rettangolare ed è illuminato dalla porta finestra che si affaccia sulla veranda e da una porta finestra che si affaccia sul patio interno pavimentato della superficie di mq 26 circa. Dal soggiorno si accede alla cucina, un ambiente a pianta quadrata, regolarmente illuminato da una finestra e da

una porta finestra che si affacciano sul patio interno. La zona notte si compone di due camere da letto e un bagno. Una camera affaccia sul giardino e l'altra sul patio interno. Entrambe le camere sono a pianta regolare e illuminate regolarmente. La camera da bagno si interpone tra le due camere ed è dotata di vasca, vaso, bidet e lavabo. L'illuminazione artificiale dell'abitazione è ottenuta tramite punti luce a sospensione, l'impianto di riscaldamento è ottenuto tramite caldaia a gas alimentata da bombola gpl, la stessa serve anche per la distribuzione dell'acqua calda sanitaria. La classe energetica dell'abitazione non può essere definita in quanto non è stato fornito alla scrivente l'attestato di prestazione energetica a.p.e.

PARTI COMUNI

Come innanzi indicato, l'unità oggetto di perizia fa parte di una Comunione Consortile denominata "Torre di Maremma" che comprende varie parti comuni, il cui uso è regolamentato dalla seguente scrittura:

- Regolamento di gestione della Comunione Consortile "Torre di Maremma" depositato presso il Notaio Pietro Mazza di Roma in data 19-03-2009 con Rep. 109937 e registrato all'ufficio delle entrate Roma 5 in data 02-04-2009 al n. 6377 serie 1T.

L'unità in esame partecipa alle spese comuni in misura pari ad Euro 1.100,00 annui ca. (Iva compresa), ripartiti in rate trimestrali e comprendono l'uso dei servizi indicati dal Regolamento di Utente allegato.

CATASTO

Quanto sopra descritto risulta censito presso il NCEU di Viterbo, come segue:

- foglio 74 – part. 239 – cat. A/3 – cl. 2 – Cons. 4,5 vani - r.c. Euro 395,09 – Via delle Morelle SNC – piano T – int. B – lotto 6 – edificio 10 - correttamente intestata alla proprietà risultante dall'atto di compravendita -

La proprietà ha dichiarato che la planimetria catastale in atti riflette lo stato dei luoghi. Non avendo potuto eseguire un sopralluogo la sottoscritta prende atto di quanto sopra e rileva che la documentazione fotografica consegnata pare confermare tale dichiarazione.

SITUAZIONE URBANISTICA

La porzione immobiliare in esame è parte di un complesso che risulta realizzato in conformità a:

- Concessione Edilizia n. 1198 del 19/04/1994
- Successiva Variante alla Concessione Edilizia n. 1557 del 09/07/1997
- Certificato di Agibilità prot. 6191/2002 rilasciato dal Comune di Montalto di Castro in data 14/08/2003

I dati sopra esposti sono stati desunti dagli atti notarili di provenienza.

Non è stato possibile esaminare gli elaborati originali di progetto.

La sottoscritta ha eseguito una visura di PRG presso gli uffici del Comune di Montalto di Castro ottenendo i seguenti dati in relazione all'immobile oggetto di stima.

PRG VIGENTE

Destinazione Urbanistica: Zona F3: zona di sviluppo turistico stagionale

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE

TAV. A : Paesaggio degli insediamenti urbani.

TAV. B: Aree urbanizzate del PTPR. Cod. Vincolo Ministero: 120403 – Montalto di Castro, Tarquinia – fascia costiera – DM 22/05/85

PROPRIETA'

Gli attuali Proprietari Sig.ri Stefano Tappatani e Romei Ivana hanno acquistato l'immobile in regime di comunione dei beni dalla Società costruttrice "Parsitalia s.r.l." giusta seguente atto:

- Atto di Compravendita del 23-06-199 - Rep. 82915 – Racc. 26074 – ai rogiti del Notaio Dr. Pietro Mazza, Notaio in Roma - Registrato a Roma presso l'Ufficio Atti Pubblici in data 12-07- 99 al n. 35684.

DIMENSIONI DELL'IMMOBILE

Per l'individuazione dei parametri spazio-volumetrici del bene in esame, si sono adottati i criteri dell'Agenzia del Territorio per la "determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI", giusta Allegato 2 al Manuale della Banca Dati dell'OMI.

Superficie commerciale lorda (desunta da documentazione catastale)

• Piano terreno (appartamento)	mq.	58,00	pari a 100%	= mq. 58,00
• Aree esterne coperte (veranda)	mq.	15,00	pari a 30%	= mq. 4,5
• <u>Aree scoperte (giardino e patio)</u>	mq.	81,00	pari a 10%	= mq. 8,1
superficie commerciale totale arrotondata				mq. 71,00

STATO DI MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità in esame è attualmente occupata saltuariamente dai proprietari Stefano Tappatani e Ivana Romei che la utilizzano soprattutto durante il periodo estivo e durante i fine settimana. Gli ambienti sono adeguati all'uso abitativo e quindi occupati ad oggi da arredi, elettrodomestici e suppellettili varie. L'unità si presenta in uno stato di buona conservazione e manutenzione, adatto all'uso e correttamente funzionante per ciò che concerne gli impianti presenti.

La pavimentazione è in grès con battiscopa della stessa fattura. Gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera e chiusura a battente. Le porte interne sono in legno. Le pareti perimetrali e quelle divisorie sono tinteggiate con pittura lavabile. I bagni e la cucina sono maiolicati a parete con piastrelle di grès porcellanato; i sanitari e le rubinetterie sono in buono stato di manutenzione e funzionanti.

L'acqua calda sanitaria è fornita dalla caldaia che serve anche i terminali di riscaldamento. La caldaia è servita da bombola gpl in quanto il Consorzio non è servito da una rete di distribuzione del gas. L'impianto di climatizzazione non è presente. I soffitti sono alti m. 3,30 ca. e sono dotati di impianto di illuminazione funzionante. L'immobile è dotato di allacci alla rete di elettricità ed acqua.

In conclusione l'immobile si deve considerare in **uno stato di manutenzione buono.**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

COSTO STORICO

L'immobile oggetto di stima è stato acquistato nell'anno 1999 al prezzo di Lire 190.000.000 ca. oltre i.v.a. di legge (= **Euro 135.218,75 tenuto conto del coefficiente di rivalutazione istat pari a 1,378**).

A distanza di venti anni circa dall'acquisto, si è avuta una dinamica dei prezzi di zona di immobili analoghi sostanzialmente in crescita, con lieve flessione solo in questi ultimi mesi a causa della crisi economica generale indotta dalla pandemia.

La valutazione dell'immobile dovrà discendere da differenti metodi di stima, affinché si possa pervenire al più probabile valore di mercato riferito alla data della perizia.

Si procederà poi applicando la media dei valori ricavati dalle varie stime, e precisamente dalla **stima comparativa** (basata sulla consistenza vendibile del bene e sui prezzi unitari ricavati dalle indagini di mercato) e dalla **stima per capitalizzazione del reddito** (cioè della redditività annua presunta diviso il tasso d'interesse).

La sottoscritta ha effettuato una serie di indagini sui principali siti web (Casa.it, Immobiliare.it, ecc.) rilevando immobili simili o comparabili, ubicati nella stessa zona.

Nel sito Immobiliare.it è stato reperito un immobile con uguali caratteristiche ubicato all'interno del medesimo Consorzio, il prezzo richiesto è di Euro 215.000,00.

I valori OMI per immobili a destinazione residenziale (tipologia ville e villini) riferiti al I Semestre 2020 nel Comune di Montalto di Castro – Zona suburbana Marina cod 4 – Microzona catastale n. 2 **oscillano tra 2.000,00 Euro/mq e 2.800,00 Euro/mq** per immobili in ottimo stato di manutenzione.

A. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Esperite tutte le indagini di mercato, si ritiene equo di poter assegnare all'immobile in oggetto un valore di mercato oscillante intorno a **Euro 2.400,00 al mq.** di superficie commerciale, tenuto conto

di tutte le pertinenze e dello stato di manutenzione dell'immobile, con oscillazioni del 10% dovute all'alea del mercato.

Pertanto la stima del bene si ottiene moltiplicando il valore di mercato per la superficie commerciale, come segue:

$$\text{Mq. 71 x Euro/mq. 2.400,00} = \text{Euro 170.400,00}$$

(con oscillazioni del 10% dovute all'alea del mercato)

B. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Esperite tutte le indagini di mercato, si è potuto ragionevolmente desumere che il **canone locativo mensile**, per immobili aventi caratteristiche simili a quello qui considerato, oscilla intorno a **valori unitari (cioè a metro quadro)** da un minimo di Euro 4,30 ad un massimo di Euro 13,90. Si fa presente che in questo caso specifico i prezzi subiscono una forte oscillazione dovuta alla stagione.

In effetti proprio nel consorzio Torre di Maremma viene pubblicizzata l'offerta di affitto di un villino a schiera di mq 800 al canone mensile di Euro 3.100,00/mese per i mesi di luglio e agosto. I valori locativi OMI oscillano da un minimo di Euro 7,50 ad un massimo di Euro 9,30 per le civili abitazioni mentre non sono descritti per ville e villini. Alla luce dell'attuale trend negativo dell'economia, si ritiene di dover applicare per l'immobile in esame il valore locativo unitario di Euro 9,10 sviluppato come segue:

$$\text{Canone mensile} = \text{Euro/mq. 9,10 x mq. 71} = \text{Euro 646,10}$$

$$\text{Canone annuo} = \text{Euro 646,10 x mesi 12} = \text{Euro 7.753,20}$$

Sul canone così calcolato va effettuata una deduzione del 5% per tenere conto degli oneri di gestione. Quindi il reddito locativo da considerare è pari ad Euro 7.455 x 95% = **Euro 7.365,54 ca.**

Pertanto applicando il tasso di capitalizzazione pari al 3%, che tiene conto degli attuali indici di redditività del capitale impiegato in altri settori, nonché del carico fiscale gravante sugli immobili, si deduce il valore dell'immobile, come segue:

$$\text{Euro 7.365,54 / 0,03} = \text{Euro 245.518,00 ca.}$$

VALORE DELL'IMMOBILE

Dalla media dei valori ottenuti con i metodi utilizzati si ricava il seguente valore venale dell'immobile:

Euro (170.400,00+ 245.518,00) / 2 = Euro 207.959,00

Da tutto ciò si può confermare che il valore dell'immobile è valutabile nella somma arrotondata di

Euro 210.000,00

con una banda di oscillazione del 10% per tenere conto dell'alea di mercato.

Pertanto il **valore della piena proprietà dell'immobile, nello stato di fatto e di diritto attuale, come innanzi illustrato, risulta oscillante tra un minimo di Euro 189.000,00 ed un massimo di Euro 231.000,00, con un valore medio arrotondato di:**

Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00)

CONCLUSIONI

La presente perizia è stata redatta con scienza e conoscenza e nel rispetto delle risultanze delle ricerche esperite.

Roma, 01-02-2021



In Fede

Arch. Serena Barberio

A handwritten signature in dark ink, appearing to read "Serena Barberio", written in a cursive style.