

PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO ED ANALITICO

A seguito dell'incarico professionale ricevuto dal Comune di Genzano di Roma, il sottoscritto Arch. Gianluca Cacioli, iscritto all'ordine degli architetti di Roma al n°16303, con studio in Roma (Rm) Via Amato amati n°13, redige perizia di stima dell'immobile sito nel Comune di Genzano di Roma, in via Orlando Ferrazza n°18.

Per un corretto inquadramento delle tematiche afferenti la natura del mandato, si è inteso articolare la presente perizia nei seguenti paragrafi:

- A) Introduzione;
- B) Descrizione dei beni oggetto di stima, attraverso accurata visione dello stato dei luoghi, con i relativi dati metrici per definirne la consistenza.
Svolgimento della fase istruttoria attraverso la verifica della documentazione attinente il bene da stimare, l'individuazione dei luoghi e le verifiche tecniche con particolare riferimento alla situazione catastale e urbanistica.
- C) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili riferita principalmente ai risultati dati dall'indagine di carattere tecnico-economico, indirizzata a raccogliere tutti gli elementi utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, mediante la media aritmetica tra il valore derivante dal sistema sintetico con quello comparativo.
- D) Conclusioni.

Per quanto sopra riportato il sottoscritto è oggi in grado di rassegnare quanto segue:

PARAGRAFO A - INTRODUZIONE

Il giorno 26/10/2022, il sottoscritto si è recato sul posto per prendere informazioni, e fare i relativi rilievi metrici degli immobili, per poter redigere la seguente perizia di stima, ed ha constatato quanto segue:

Si tratta di un appartamento posto al piano primo con accesso tramite scala condominiale con ingresso da via Orlando Ferrazza n.18

L'immobile in oggetto è raggiungibile attraverso le scale al ballatoio condominiale e di qui al balcone pertinenziale dove si accede all'appartamento .

Tale unità immobiliare è situata in zona centrale a carattere prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, con alta presenza di esercizi commerciali in Corso Antonio Gramsci, in cui coesistono costruzioni di tipologia e destinazione simili.

L'immobile si trova tra le vie principali del centro città, e comunque a pochi minuti da Piazza IV Novembre e da via Italo Belardi, (nota alle cronache per la tradizionale festa dell'Infiorata), dove sono presenti tutti i servizi necessari, primari e non solo quali supermarket, scuole, negozi banche e linee bus.

PARAGRAFO B - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima è stato realizzato in data antecedente il 1939 è successivo al catasto Gregoriano è più precisamente intorno agli anni 30.

L'appartamento che in primo luogo era di proprietà dell'E.C.A. (Ente Comunale di Assistenza), ad oggi ai sensi dell'art.25 del D.P.R. n.616 del 24/07/1977 in attuazione della delega di cui all'art. 1 della Legge n.382 del 22/07/1975 è di proprietà del Comune di Genzano di Roma.

Dalla consultazione delle carte del piano di Restauro redatto dal Comune di Genzano risulta presente nella voce di " "Quinte di edifici di interesse storico e /o ambientale urbano".

Strutturalmente il fabbricato di accesso si compone di tre piani fuori terra, realizzato in muratura portante e con copertura a tetto, mentre l'altro corpo di fabbrica dove è ubicato l'immobile si compone di due piani fuori terra con copertura a terrazza, rifiniti entrambi sia per la parte inferiore che per quella superiore ad intonaco e tinta

DATI DI P.R.G.

L'area in oggetto ricade all'interno del vigente P.R.G. in ZONA OMOGENEA "Edifici realizzati in successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto" – CAT A3.

DATI CATASTALI

Da ricerche effettuate presso il N.C.E.U., emerge che l'unità immobiliare in oggetto è distinta in catasto al foglio n°11 alla part. 13 sub 7 come categoria A/4 "Abitazioni di tipo popolare" di 6 vani con una rendita pari ad € 371,85 in lieve difformità con quanto presente nella planimetria catastale

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è così suddiviso:

- L'immobile si compone di un ingresso, una cucina, due bagno, un soggiorno, quattro camere da letto un disimpegno e un ripostiglio, per una di superficie utile residenziale pari a mq 109,30 e di una superficie non residenziale quale il balcone pari a mq 10,30

L'altezza utile interna è di m 3,40, e gli ambienti interni sono dotati di una adeguata finestratura per l'aerazione naturale.

Inerente la superficie commerciale ai fini della stima, l'immobile sviluppa una superficie pari a mq 135,45 comprese le murature perimetrali, e una superficie non residenziale (balcone) di 10,30 che assimilato ad una superficie residenziale contribuisce al 10% della sua superficie vale a dire:

Balcone (s.n.r.) $10,30 \times 10\% = 1,03$ Mq

Pertanto la superficie commerciale complessiva S.R. + S.N.R. sarà Mq 135,45 + Mq 1,03 = Mq 136,48

L'immobile in oggetto risulta in pessime condizioni in ogni sua parte, con pavimentazione in marmo di vecchia data, così come il rivestimento in piastrelle, le finestre esterne sono in legno con vetro singolo, mentre le persiane sempre in legno sono tinteggiate di colore scuro. Gli infissi interni sono in legno di tipo liscio, mentre l'impianto elettrico che di riscaldamento risultano obsoleti.

Per quanto riguarda le pareti, sia internamente che esternamente le stesse sono rifinite ad intonaco e tinta.

Importante sottolineare che l'immobile è in pessime condizioni e necessita di una ristrutturazione totale con particolare riferimento alla parte impiantistica non a norma.

Il tutto è meglio riportato nella documentazione fotografica sottostante, dove è chiaramente evidente lo stato dell'immobile.



VEDUTA GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE E' PARTE



VEDUTA GENERALE DELL'IMMOBILE 1



VEDUTA GENERALE DELL'IMMOBILE 2



VEDUTA GENERALE DELL'IMMOBILE 3

VISIONE DI ACCESSO DELL'IMMOBILE

PARAGRAFO C - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

1) METODO SINTETICO

La presente stima è fondata sui valori attuali di mercato, ed è stata redatta valutando tutte le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, sia intrinseche che estrinseche, ossia esposizione, piano, luminosità, vetustà degli ambienti, utilizzo, ecc. ecc.

Da tecnico delle costruzioni e da esperto operante in zona, dopo aver accuratamente osservato il bollettino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (O.M.I.), ho appurato che nel primo semestre dell'anno 2022, ossia nella condizione attuale del mercato immobiliare, il valore di abitazioni di tipo economico della zona, ossia abitazioni compravendute di recente è il seguente:

Valore minimo al mq = € 950,00 (immobili da ristrutturare);

Valore massimo al mq = € 1400,00 (immobili medi);

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: GENZANO DI ROMA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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	1150	1650	L	4,5	6,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	4,3	6	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,8	4	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Ovviamente tali valori sono riferiti ad una destinazione residenziale e ad uno stato conservativo medio degli immobili e non tengono ovviamente conto di tutte quelle caratteristiche proprie intrinseche ed estrinseche che un dato immobile possiede.

Considerando pertanto che l'unità in oggetto per le sue caratteristiche è si ritiene opportuno adottare un valore pari al 40% del costo medio al mq dell'immobile ad uso residenziale, che per unità immobiliari con tali caratteristiche è pari ad 1.175 €/mq (media tra 950 e 1400) e che quindi per immobili non residenziali (cantine, magazzini, ecc...) è pari al 40% di € 1.175,00 = € 470,00 al mq.

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA STIMA CON METODO SINTETICO

- Abit. A4. Mq 136,48 di sup: Mq 136,48x € 470,00 = 64.145,60

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo sintetico è pari ad € 64.145,60.

2) METODO COMPARATIVO

Per quanto riguarda la stima mediante comparazione di immobili simili a quello in oggetto è stata eseguita un'indagine di mercato su immobili aventi le stesse caratteristiche, in zone limitrofe, in particolare:

1. <u>Via Orlando Ferrazza P.1. mq 80,00</u>	<u>€.169.000,00</u>
2. <u>Via Ercole Imbastari P.1. mq 65,00</u>	<u>€.129.000,00</u>
3. <u>Via germano Previtali P.1. mq 70,00</u>	<u>€.109.000,00</u>
4. <u>Via Dei Mille P.1. mq 55,00</u>	<u>€. 98.000,00</u>

Dalle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ha potuto constatare che nella zona il valore medio degli immobili con caratteristiche simili posti al piano primo è pari ad 1.859,00 €/mq, e che pertanto considerando il fatto che l'unità immobiliare in oggetto è posta al Piano primo con le medesime caratteristiche di quelle prese in esame, ma in pessime condizioni tanto da richiedere una ristrutturazione completa, il valore da adottare per la stima con metodo comparativo il valore al mq dovrà essere decurtato di un importo pari al 60% e pertanto pari ad € 743,60 al mq.

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA STIMA CON METODO COMPARATIVO

- Abit. A4. Mq 136,48 di sup: Mq 136,48 x €/mq 743,60 = 101.486,53

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo comparativo è pari ad € 101.486,53.

PARAGRAFO D - CONCLUSIONI

In considerazione di quanto sopra riportato tenuto conto della media aritmetica dei due valori stimati il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad

€ 64.145,60+ € 101.486,53= € 82.816,06

2

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico conferitogli.

Genzano di Roma lì 27/10/2022