

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE GIURATA

Premessa.

Il sottoscritto Arch. Andrea Stefanori, con studio in Via Acqui n.7 00143 – Roma, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma con il n.9436 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, (pec: a.stefanori@pec.archrm.it) su incarico ricevuto [REDACTED] Amministratrice di sostegno della [REDACTED] autorizzata dal Giudice Tutelare [REDACTED] in data 26/02/2024, redige la presente perizia estimativa giurata.

Oggetto della presente stima è l'accertamento del valore commerciale e locativo dell'appartamento in Roma, Via Carlo Labus n.7 int.3 piano 2° di proprietà della [REDACTED]

Provenienza.

L'immobile (1/2) è pervenuto alla [REDACTED] per mezzo di Atto di Donazione del 27/02/1989 a rogito del Notaio Claudio Cerini Rep.102452, dalla [REDACTED]. Il resto dell'immobile (1/2) era già intestato alla [REDACTED] per lascito testamentario dal [REDACTED] successione 6/11037 reg. in Roma il 25/11/1985, testamento pubblicato con verbale stesso Notaio del 19/11/1985 rep.56524. L'atto di donazione del 1989 all'art.14 precisa che l'immobile ha diritto esclusivo su due posti auto nel cortile condominiale con l'int.2 ed su un ripostiglio porta attrezzi nel giardino in condominio con l'int.2.

Situazione Catastale.

Catastalmente l'immobile è censito al N.C.E.U. al Foglio 349 part.2531 sub.3 – Via Carlo Labus n.7 int.3 piano 1 z.c.5, Cat. A/4 cl.2, cons. 4 vani, rendita €.506,13.

La planimetria catastale è conforme allo stato attuale ad esclusione della mancata indicazione della veranda realizzata sul balcone della cucina. Si riscontra inoltre l'indicazione errata del piano, in visura indicato come 1°P al posto del corretto 2°P.

Per quanto riguarda il ripostiglio esterno del piano terra esso è riportato al Fg.349 part.1441 con qualità FABBR. URB. DA ACCERTARE di mq4,00 ed intestato presumibilmente a vecchi proprietari [REDACTED]

Situazione Urbanistica.

Secondo il P.R.G. del Comune di Roma D.C.C. n.18 del 12.02.08 il fabbricato ricade nel Sistema insediativo Città da ristrutturare – Tessuti nei programmi integrati prevalentemente residenziali – Artt. 51-52-53 delle NTA. Print residenziale Mun.XVIII n.4 Monte Spaccato – Città da Ristrutturare Mun.XIII.

Rete Ecologica: non presenti prescrizioni.

Carta per la qualità: non presenti prescrizioni.



Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale:

Tav.A – Paesaggio degli insediamenti urbani;

Tav.B – Aree urbane del PTPR;

Tav.C – Nulla;

Tav.D – Nulla.

Descrizione.

La zona ed il fabbricato.

L'edificio si trova nella zona est di Roma, località Montespaccato (già Borgata Fogaccia) Municipio XIII, all'interno del GRA ed a breve distanza da esso. La borgata, tra Via Aurelia a sud e Via Boccea a nord, sorge negli anni '20 sulla lottizzazione dei terreni del Conte Fogaccia che dà il nome alla borgata medesima. Essa non è dotata di molte infrastrutture ed esercizi commerciali ad eccezione di qualche negozio, parrocchia e poco altro. Le strade sono provviste di illuminazione elettrica ed alcune, per la loro limitata larghezza, non hanno marciapiede. Per la medesima ragione il parcheggio non è molto reperibile. Il quartiere è caratterizzato da edilizia di piccoli condomini e case singole con aree di rispetto sui confini, di max 3-4 piani fuori terra spesso di origine abusiva. La Via Labus è un piccolo vicolo cieco, traversa di Via Vincenzo Sartori, di assai limitata larghezza, sul quale affacciano gli edifici con strette aree di rispetto o direttamente con le loro tamponature. Il fabbricato, con presunta struttura mista muratura e cemento armato, è un edificio di tre piani fuori terra più terrazzo di copertura e torrino del vano scala. Esso è rivestito a cortina di laterizio rosso ed è contiguo, verso Via Sartori (sud), ad altro edificio. È separato dalla strada da piccola area di rispetto recintata da muretto con ringhiera in ferro verniciata di colore marrone. In zona centrale della facciata è presente una tettoia sorretta da due larghi pilastri intonacati che costituisce l'entrata, coperta sino al portone del fabbricato, chiusa con cancello in ferro e citofono. Da questa si entra nell'area fronteggiante il piccolo edificio pavimentata con mattonelle in monocottura o clinker marroni. Sul lato nord del palazzo è presente il distacco sul lotto confinante che, pavimentato con marmette di cemento e graniglia di marmo, costituisce l'area dei due posti auto e del piccolo ripostiglio indicata nella donazione e di uso esclusivo della proprietaria con l'int.2. Sul retro del fabbricato è presente un'altra area di distacco con il lotto vicino (ovest). Esternamente il fabbricato è in condizioni mediocri e necessiterà di opere di manutenzione ordinaria.

Descrizione dell'appartamento con riferimento alla planimetria allegata.

Dal portone vetrato in alluminio anodizzato si accede al vano scala pavimentato in marmo e con pareti tinte di colore bianco e giallo sino ad una certa altezza da terra. Le scale prive di ascensore sono in marmo travertino lucido con ringhiera in ferro e corrimano in legno. Presente al piano terra l'ingresso dell'int.1 e un piccolo ripostiglio sottoscala. Il tutto in condizioni mediocri. I pianerottoli sono tutti illuminati da vecchie finestre in ferro prospettanti su via Labus. Il soffitto del vano scala ha evidenti segni di infiltrazioni ed il pavimento del terrazzo di copertura presenta un sovra-impermeabilizzazione. Al secondo piano è presente

il portoncino dell'int.3 in legno, non blindato e datato come quasi tutte le dotazioni dell'appartamento. Esso immette nell'ingresso (c.a. mq6,79) che distribuisce tutti gli ambienti dell'immobile. Pavimentato con monocottura di vecchia fattura come tutti gli ambienti ad eccezione della cucina che monta laminato, presenta un piccolo ripostiglio realizzato alla destra del portoncino e chiuso con porta a soffietto bianca. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiate di colore bianco. A sin. della porta di entrata si accede nel soggiorno/pranzo (c.a. mq 12,92) con balcone sulla Via Labus (est). Presenta carta da parati e soffitto di colore bianco. La porta del S/P è in legno scuro datata come tutte le altre dell'appartamento. Il balcone (c.a. mq3,91) è protetto da parapetto in ferro verniciato e pavimentato con klinker 7,5x15cm. Esso prospetta sui fabbricati di fronte senza particolari panorami. La seconda camera accessibile dall'ingresso è il L2 (c.a. mq15,07) con finestra sul lato ovest del fabbricato, pavimentata in monocottura identica ad ingresso e S/P e con carta da parati datata. Segue una piccola ansa dell'ingresso che distribuisce B e K. Il primo (B c.a. mq3,63) affaccia con finestra sulla veranda accessibile dalla cucina. Esso è pavimentato e rivestito con maioliche identiche, bianche con disegni di colore blu. È dotato di doccia con cabina, lavabo, bidet, vaso e scaldabagno elettrico datati. Presente una zona nei pressi del vaso con i residui di una riparazione (presumibilmente di un tubo di scarico comune) e non rifinita. Di fronte al bagno si apre la cucina (c.a. mq8,55), unico ambiente pavimentato con laminato simil legno. Essa è dotata di portafinestra a bandiera in pvc che immette nella veranda (c.a. mq6,65), ottenuta dalla chiusura del balcone sul retro dell'edificio, attraverso l'installazione di serramenti in alluminio con vetri opacizzati ed una tettoia in lamiera grecata. La veranda affaccia sul retro dell'edificio (ovest) e la sua pavimentazione è quella originale del balcone (klinker). Nella veranda è presente la caldaia del riscaldamento autonomo. L'ultima camera L1 (c.a. mq 6,83), che termina il giro del perimetro dell'ingresso, affaccia con una finestra sul lato nord (unica finestra dell'edificio su tale orientamento). Presenta un soffitto rivestito con pannelli in presunto polistirene bianco, è pavimentata con monocottura datata di colore giallo e rivestita con carta da parati. Si segnala che L1-L2 e S/P hanno una doppia finestra installata sul lato esterno dei vani. I termosifoni alimentati da caldaia autonoma sono in ghisa. L'appartamento necessita di opere di manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda i due posti auto indicati nell'atto di donazione che, come indicato nell'atto stesso, assieme al ripostiglio sono ad uso esclusivo dell'int.3, essi sono nell'area a nord del fabbricato che confina con l'edificio stesso, con altri lotti e con la Via Labus. Sui confini sono presenti aiuole.

Il ripostiglio è sul fondo dell'area, è di c.a. mq5,00, ha una copertura in presunto eternit, vi si accede tramite piccola porta sul lato sud e presenta una finestrella lato est. Esso non è in buone condizioni di manutenzione.

L'accesso all'area dei posti auto avviene tramite cancello carrabile dalla Via Labus: si segnalano presumibili difficoltà di manovra sia per la posizione dei due eventuali veicoli (in fila indiana) e sia per le probabili problematiche di manovra in uscita sulla strada. L'area ha una larghezza di c.a. ml4,00 x ml11,50 per una superficie di c.a. mq49,00 escluse le aiuole.

Superfici ragguagliate dell'immobile:

Di seguito le superfici ragguagliate dell'immobile. Si fa presente che, per quanto riguarda l'uso esclusivo di due posti auto e del ripostiglio si è tenuto conto della metà della superficie totale dell'area compresa tra il

cancello carrabile sino al confine ovest escluse le aiuole. La superficie utile del ripostiglio si è considerata al netto della muratura di spessore presunto pari a 10cm.

Superfici commerciali:

Appartamento mq66,81 x 1 = mq66,81

Veranda mq6,99 x 0,60 = mq4,19

Balcone mq4,22 x 0,25 = mq1,06

Posto auto mq49,00 x 0,20 = mq9,80

Ripostiglio = mq5,00 x 0,15 = mq0,75

Totale mq82,61

Superfici utili:

Appartamento mq53,79 x 1 = mq53,79

Veranda mq6,65 x 0,60 = mq3,99

Balcone mq3,91 x 0,25 = mq0,98

Posto auto mq49,00 x 0,20 = mq9,80

Ripostiglio = mq4,10 x 0,15 = mq0,62

Totale mq69,17

Regolarità edilizio-urbanistica.

Il fabbricato nasce abusivamente. Per l'individuazione della regolarità urbanistica è stata richiesta e visionata la domanda di sanatoria presentata, presso l'Ufficio del Condono Edilizio del Comune di Roma prot.79019 del 02/12/1985, dalla [REDACTED] dalla quale risulta come anno di edificazione il 1965. La domanda per nuova costruzione è stata concessionata dall'UCE con prot.100703 del 27/03/1998 e con la stessa risulta condonata anche la veranda accessibile dal balcone della cucina.

Dall'esame degli elaborati grafici si riscontra la conformità della planimetria (sia catastale e sia elaborato grafico del tecnico), ad eccezione del piccolo ripostiglio accanto all'ingresso, non presente nei grafici.

Allo stato attuale quindi, risulterebbe non regolare la realizzazione del ripostiglio dell'ingresso di cui sopra. La difformità, essendo opera interna, può essere regolarizzata attraverso la presentazione presso il Comune di una C.I.L.A. in sanatoria i cui costi sono i seguenti:

diritti di istruttoria € 251,24

costi di sanatoria € 1.000,00

variazione catastale € 50,00

spese tecniche € 1.000,00

Totale € 2.301,24

Per quanto riguarda invece la regolarità del ripostiglio posto sul fondo del cortile, esso non è riportato nei calcoli delle superfici della sanatoria dell'immobile in oggetto (int.3 del piano 2°). La domanda di condono

riporta in allegato un elaborato grafico a firma di un tecnico, dove è rappresentato tutto il fabbricato con i suoi tre immobili assieme alle loro misure (int.1 PT – int.2 P1° - int.3 P2). Nella rappresentazione del piano terra è indicato, assieme all'int.1, anche il ripostiglio con le sue misure, da ciò si potrebbe supporre che esso sia stato condonato in maggior consistenza con le superfici dell'int.1 medesimo. Nell'incertezza della sua regolarità il sottoscritto prevede in ogni caso la sua demolizione con ripristino dello stato dei luoghi. Il costo relativo alla pratica di un tecnico presso il Comune (S.C.I.A. per risanamento conservativo) e quelli relativi alla sua demolizione, considerata la sua copertura in presunto cemento-amianto (necessaria anche pratica presso la ASL), nonostante le sue piccole dimensioni, si possono stimare in **€.2.500,00**, costo che andrà anch'esso detratto dal valore dell'immobile come appresso stimato.

Caratteristiche del cespite.

Si riassumono di seguito le caratteristiche positive e negative del cespite:

Caratteristiche positive: appartamento di buona pezzatura per eventuale messa a reddito, vicinanza al GRA, spazio esterno a disposizione e 2 posti auto con ripostiglio ad uso esclusivo.

Caratteristiche negative: irregolarità edilizia urbanistica da definire, zona periferica servita unicamente da trasporti di superficie, limitate infrastrutture ed esercizi commerciali, previsione di opere di manutenzione ordinaria sia sull'edificio e sia nell'appartamento che presenta finitura vetuste, assenza di ascensore, provenienza in parte da donazione.

CRITERI DI STIMA

Nel caso specifico i procedimenti di stima adottati sono il sintetico e l'analitico.

PROCEDIMENTO SINTETICO

Il procedimento sintetico, si articola nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di beni analoghi, verificatisi in epoca prossima a quella di riferimento, secondo un preciso parametro unitario, che in tal caso è rappresentato dal prezzo in €/mq lordo di superficie (totale ragguagliato superficie commerciale mq82,61). Per tale metodo quindi, le superfici considerate (cui è stato applicato il relativo prezzo assunto pari a quello medio tra quelli rilevati), sono dunque al lordo dei muri perimetrali, considerando la linea di mezzera per quelli interni di confine.

PROCEDIMENTO ANALITICO

Questo tipo di stima parte dal presupposto di determinare il reddito annuo lordo ottenibile dal bene immobiliare, partendo dal dato noto del fitto ricavabile dal bene stesso. Il criterio della stima analitica del valore di mercato si risolve nell'attualizzazione, ad un opportuno saggio dei redditi futuri netti ricavabili dal reddito annuo lordo dei tre cespiti, decurtato delle spese di gestione a carico del proprietario (0,75).

Il saggio di attualizzazione suddetto è calcolato in base alle influenze percentuali (caratteristiche dell'area e del fabbricato) ascendenti e discendenti operanti sul saggio medio pari al 4% (in linea con le teorie dell'estimo di Carlo Forte, Baldo Dé Rossi etc.). La superficie utilizzata è quella utile (totale sup. utile ragguagliata mq69,17).

Influenze e saggio di capitalizzazione.

Influenze ascendenti =

- interventi presumibili di manutenzione ordinaria e straordinaria, precario stato di finimento 0,10
- esistenza di rischi tecnici dei capitali non assicurabili (illegittimità) 0,10
- notevole età dell'edificio 0,10
- ubicazione periferica 0,40
- particolari negative caratteristiche intrinseche 0,20
- dimensioni subordinarie degli spazi scoperti (terrazzi e balconi < a 1/5 - 1/6 degli spazi interni) 0,05

Tot +0,95

Influenze discendenti =

- previsione di realizzazioni infrastrutturali ed attrezzature sociali (fogge, scuole, mercati) 0,05
- previsione di migliorie infrastrutturali della zona 0,05
- disponibilità di parcheggi 0,05

Tot. - 0,15

Saggio di capitalizzazione: $0,95 + 4 - 0,15 = 4,80\%$

Le superfici adottate per questo tipo di stima, sono considerate al netto delle murature, in altre parole relative alle sole parti effettivamente utilizzate.

Stima sintetica.

Per quanto attiene i valori da assumere, un'indagine dei prezzi di mercato correnti, relativi a beni simili a quelli oggetto di stima, riscontrabili anche con i dati rilevati su Web, sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio e del Borsino Immobiliare, specialmente in relazione alle caratteristiche del bene come sopra espresse, ha fornito per l'appartamento il valore unitario di €1.800,00/mq: $\text{mq}82,61 \times \text{€./mq } 1.800,00 = \text{€}148.698,00$.

Stima analitica.

Con tale metodo, si rende necessario ricavare un prezzo base del reddito dell'immobile, ottenuto dalla media di quelli riscontrati con indagini di mercato rapportati alla oggettiva situazione del compendio. Ritenendo congrui i seguenti canoni riferiti al mq utili/mese di: €12,00 si ottengono pertanto i seguenti Redditi Lordi, calcolati al tasso del 0,75% e di conseguenza i Redditi Netti (0,75 del lordo) che, attualizzati con il saggio di capitalizzazione di cui sopra, fornisce il seguente valore di stima arrotondato:

$\text{€./mq/mese } 12,00 \times \text{mq } 69,17 \times (12 + (6,5 \times 0,75\%)) \times 0,75 / 4,80\% = \text{€}156.265,00$

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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

$$(\text{€} 139.194,00 + \text{€} 144.517,00) / 2 = \text{€} 152.481,00$$

DETRAZIONI E VALORE FINALE DELL'IMMOBILE

Al valore come sopra calcolato, vanno detratte le spese relative alla regolarizzazione edilizio-urbanistica come sopra calcolate. Pertanto al netto degli oneri di cui sopra, il valore arrotondato sarà:

$$\text{€} 152.481,00 - (\text{€} 2.301,24 + \text{€} 2.500,00) = \text{€} 147.680,00$$

In considerazione del fatto che parte dell'immobile proviene da atto di donazione del 1989 (ultraventennale), si ritiene in ogni caso di operare un minimo deprezzamento per la reale difficoltà di vendita sul mercato di beni provenienti da donazione (che come noto disincentiva la domanda). Tale coefficiente del 15% opererà sul valore sin qui calcolato:

$$\text{€} 147.680,00 \times 0,85 = \text{€} 125.528,00 \text{ che rappresenta il più probabile valore arrotondato finale commerciale del cespite.}$$

VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE

Dalle ricerche eseguite sul mercato locativo (fonti Web, Omi e Borsino Immobiliare) si è accertato che il valore locativo più probabile dell'immobile con le sue dotazioni, caratteristiche e nello stato in cui si trova è pari ad € 750,00.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di stima dell'immobile in Roma (Monte Spaccato) Via Carlo Labus n.7 piano 2° int.3 come sopra valutato, è infine pari ad **€ 125.528,00**.

Il valore locativo più probabile è pari ad **€ 750,00**.

Tanto si doveva in adempimento dell'incarico ricevuto.

Roma, 09/07/2024

Arch. Andrea Stefanori





TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

POLO AMMINISTRATIVO CIVILE

SERVIZIO ASSEVERAMENTO PERIZIE E TRADUZIONI

VERBALE DI GIURAMENTO

CRONOLOGICO N. 6866

Addì 11/07/2024 avanti al sottoscritto Funzionario Giudiziario è presente il Signor ANDREA STEFANORI

documento CARTA D'IDENTITÀ N. [REDACTED]

rilasciato da MINISTERO DELL'INTERNO il 11/01/2017

il quale chiede di asseverare con giuramento il suesteso atto.

Il Funzionario Giudiziario, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art.483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento, che egli presta ripetendo: **“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto all’incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO 

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO




IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dot. ROBERTO CAPANNOLÒ

11 LUG, 2024

N.B. L’Ufficio non si assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto e la regolarità formale della perizia asseverata e giurata.

N=-2200

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO €11,50
 UNDC1/50

genzia entrate

00026732 00001E87 W1AX7001
 00043549 11/07/2024 08:40:56
 4578-00010 EA68892DE508459R
 IDENTIFICATIVO : 0122155154130

0 1 22 115515 / 413 0



Roma - Territorio Servizi Catastali - Direttore MORENO BALESTRO

Vis. tel. (0.90 euro)

Comune: (RM) ROMA/A
 Foglio: 349 All. C

Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metrirotcollo pratica T119120/2024

5-Mar-2024 10:53:39