



PERIZIA DI STIMA

SCHEDA SINTETICA:

Oggetto di stima:

- Unità Immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano (Roma) al foglio 38 particella 695
- Subalterno 21, l'appartamento (Allegato 1);
- Subalterno 57, l'autorimessa (Allegato 2).

Localizzazione:

- Comune di Fiano Romano (Roma), Via Milano 15 a/b Edificio A scala C interno 16 l'appartamento e piano S1 interno 10 l'autorimessa;

Committente:

-

Profilo committente:

Valore complessivo della valutazione: € 95.900,00



1. Premessa

1.1. Oggetto dell'incarico

Il sottoscritto Geom. Angelo Leonardi (di seguito anche il tecnico) iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Roma al n.11001 con studio in Monterotondo, Via Corsica n.28, è stato incaricato

di redigere una valutazione tecnica di stima del più probabile Valore di mercato del bene consistente in un appartamento e relativa autorimessa facente parte dell'edificio con accesso da Via Milano n.15a/b nel Comune di Fiano Romano in Provincia di Roma come meglio descritto in seguito.

1.2. Assunzioni ed esclusioni

Ai fini della redazione della presente Perizia Tecnica se non diversamente indicato, sono state ipotizzate condizioni di regolarità, adeguamento alle normative vigenti, insussistenza di qualunque limite o vincolo che limitino la vendibilità del bene quali pignoramenti, ipoteche, servitù, evizioni, contratti o asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

Non sono state esperite indagini presso pubblici uffici e non sono state condotte operazioni di *audit* documentale, tese a stabilire la conformità degli immobili ai requisiti normativi e qualitativi attraverso la comparazione e lo stato di fatto.

1.3. Sopralluoghi

E' stato effettuato un sopralluogo in data 14 ottobre 2022, durante il quale si è potuto visionare l'immobile ed il contesto in cui si trova sia internamente che esternamente, ponendo attenzione agli elementi costitutivi ed alle caratteristiche degli stessi. E' stata realizzata un'accurata indagine fotografica da considerarsi parte integrante della presente perizia. (Allegato 3)





2. Descrizione dei beni

L'appartamento oggetto di valutazione si trova terzo piano di un fabbricato residenziale composto da cinque piani fuori terra con ascensore ed accesso da Via Milano n.15a/b. La copertura è costituita per la quasi totalità da falde inclinate rivestite in tegole ed in minima parte da balcone che percorre l'intero perimetro del fabbricato stesso, le facciate esterne risultano in buono stato di conservazione e rifinite a tinta. A seguito di accurata indagine visiva non risultano segni di deterioramento dello strato di pittura in facciata, in generale esternamente il fabbricato risulta essere in buone condizioni conservative. Completa il compendio immobiliare la presenza di un'autorimessa al piano seminterrato identificata con il numero di interno 10 in buono stato conservativo.

1. **Unità immobiliare residenziale** censita all'Agenzia delle Entrate al **foglio 38, particella 695 subalterno 21** piano 3 Edificio A scala C interno 16.

L'unità immobiliare residenziale si compone di una camera con cabina armadio, un bagno, una cucina a vista sul salone, un piccolo disimpegno e una terrazza coperta. Dal vano scale condominiale si accede attraverso il portone d'ingresso al salone dell'appartamento. Da qui è possibile accedere, tramite il disimpegno, alla camera da letto e relativa cabina armadio ed al bagno. La cucina è a vista all'interno del salone e quest'ultimo e la camera da letto hanno accesso diretto alla terrazza coperta. Il pavimento a terra è costituito da un rivestimento ceramico 30x30 centimetri sull'intera superficie dell'immobile, il bagno risulta rivestito sempre in ceramica fino ad un'altezza di 180 centimetri mentre il resto delle superfici, incluso il soffitto, sono rifinite in tinta. I pavimenti, i rivestimenti e la pittura risultano in buono stato di conservazione. Gli infissi presenti sono in legno doppio vetro senza taglio termico, completati all'esterno da tapparelle in pvc. Queste ultime risultano in linea con lo stato conservativo dell'unità immobiliare. L'impianto di riscaldamento presente è di tipo autonomo con generatore di calore dedicato per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria e terminali d'impianto costituiti





da classici radiatori in alluminio bianco installati a parete. L'impianto elettrico si compone di un quadro generale posizionato all'ingresso dell'appartamento e derivazioni negli ambienti. Completa la parte tecnica l'impianto citofonico con unico apparecchio all'ingresso dell'immobile. Internamente sono presenti porte in legno laccato.

Le superfici dell'appartamento risultano essere le seguenti:

- Salone con angolo cottura 22,37 mq calpestabili;
- Camera 12,85 mq calpestabili;
- Bagno 4,67 mq calpestabili;
- Cabina armadio 4,20 mq calpestabili;
- Terrazza 18,73 mq calpestabili;

La superficie commerciale del bene si ottiene dalla risultanza delle seguenti superfici:

- Appartamento con superficie lorda (muratura perimetrale calcolata fino ad uno spessore di 30 cm) pari a 71,54 mq.
Incidenza 100%
Totale mq commerciali 49,50.
- Terrazza a livello con superficie lorda pari a 19,20 mq.
Incidenza 30% fino a 5,76 mq, eccedenza 0,15%
5,76 mq
Totale mq commerciali 5,76.

Totale mq commerciali oggetto di stima: **55,26 mq.**

- 
2. **Unità immobiliare non residenziale** censita all'Agenzia delle Entrate al **foglio 38, particella 695 subalterno 57** piano S1 Edificio A scala CD interno 10.

L'unità immobiliare non residenziale è un'autorimessa al piano primo seminterrato di forma regolare avente superficie di 18,90 mq.

Totale mq commerciali oggetto di stima: **18,90 mq.**



2.1. Inquadramento territoriale, urbano ed ambientale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Fiano Romano in Provincia di Roma in Via Milano 15 a/b.

La zona è a media densità territoriale e prevalentemente urbanizzata, provvista di servizi e attività commerciali rilevanti nelle immediate vicinanze.

2.2. Collegamenti infrastrutturali

L'accesso pedonale al fabbricato si colloca su Via Milano 15 a/b.

La strada ha una funzione distributiva e di collegamento per gli edifici residenziali. E' a medio scorrimento veicolare e in posizione centrale rispetto alla viabilità del quartiere.

Il sistema infrastrutturale nelle immediate vicinanze è caratterizzato dalla presenza della Via Tiberina e, parallelamente, dall'autostrada E35 alla quale si accede tramite il casello autostradale nelle immediate vicinanze. Queste arterie stradali importanti per la viabilità cittadina e ad alto flusso veicolare garantiscono ottimi collegamenti all'immobile oggetto di stima. Nelle immediate vicinanze sono presenti diverse fermate di autobus che rendono di fatto l'immobile ben collegato rispetto alla città.

3. Valutazione del bene

3.1. Analisi del contesto e del mercato di riferimento

Prima di procedere all'elaborazione del giudizio sui beni in oggetto, è opportuno soffermarsi sull'andamento del mercato immobiliare e locale degli ultimi anni.

Le più recenti analisi del mercato immobiliare evidenziano come nel contesto europeo persista il collasso della dinamica delle compravendite, dopo l'inversione di tendenza negativa iniziata alla fine del 2006. Nello specifico, le compravendite sono in diminuzione in tutti i paesi dell'area dell'Euro. In accordo con il contesto europeo, il mercato immobiliare mostra dinamiche simili anche in Italia. La condizione di freno e difficoltà che stanno vivendo molti settori strategici





dell'economia nazionale, ha infatti coinvolto anche il settore immobiliare e -con particolare nettezza- il settore delle costruzioni, dando corso ad una "crisi strutturale" caratterizzata dal sempre più rapido indebolimento delle potenzialità di ritorno degli investimenti. Dal 2008 in poi si è assistito ad una stasi del mercato, ed a partire dalla seconda metà del 2011, in coincidenza con la crisi degli spread, con l'aumento dei tassi, con le restrizioni nel concedere mutui e l'incremento della tassazione sugli immobili, nonché la restrizione negli investimenti pubblici, i prezzi sono iniziati a calare.

A cavallo tra il 2011 e il 2017, non solo la contrazione degli investimenti in costruzioni si è intensificata, ma anche il numero delle compravendite di abitazioni ha subito una netta flessione. Nel precedente biennio si è assistito ad una leggera ripresa delle compravendite con un parziale sblocco degli investimenti in nuove costruzioni ed un aumento quindi del flusso immobiliare. Anche se la crisi pandemica legata all'emergenza sanitaria in relazione al covid-19 ha modificato ulteriormente i trend di mercato si sta assistendo tuttavia ad una leggera ripresa delle compravendite seppure con prezzi di mercato cautelativi.

3.2. Premessa metodologica

Nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, attraverso il "*confronto diretto di mercato*", si è adottata la seguente metodologia:

- *Individuazione del valore unitario di Mercato €/mq* attraverso la comparazione del bene in oggetto con valori di beni analoghi attualmente sul mercato (*comparables*) e verifica con i valori unitari di mercato delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare-OMI.
- *Formulazione del Valore di stima*: applicazione del valore unitario precedentemente individuato alla consistenza dimensionale (espressa in mq. commerciali) dei lotti in esame.





3.2.1. Individuazione del valore unitario di Mercato €/mq

L'applicazione del "Metodo del confronto diretto di mercato", prevede l'analisi delle caratteristiche proprie ed improprie del bene in esame attraverso la comparazione, sulla base di indagini di mercato, con beni simili per destinazione d'uso e per localizzazione, comunque facenti parte dello stesso segmento di mercato e riconducibili al lotto in esame per indicatori economico-estimativi.

I valori riscontrati da transazioni effettuate o, in caso di immobili in vendita, i valori richiesti, opportunamente ridotti del margine di trattativa abituale, vengono pesati in funzione delle diverse caratteristiche dei *comparables* trovati rispetto ai beni in esame.

Nella valutazione è stato applicato il Valore medio rilevato sul territorio per unità immobiliari residenziali e confrontato con quanto determinato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare-OMI dell'Agenda del Territorio di Roma Comune di Fiano Romano riferiti alla "zona periferica D1". Nel caso specifico del Comune di Fiano Romano le suddette quotazioni per un appartamento con destinazione residenziale tipologia "Abitazioni di tipo civile" determina un valore di vendita compreso tra 1.050,00 €/mq e 1.550,00 €/mq. calcolato sulla superficie lorda. Dall'analisi di mercato sugli immobili in vendita di unità immobiliari residenziali in buono stato di manutenzione paragonabile a quello in esame e nella medesima zona risulta un valore compreso tra 1.400,00 €/mq e 1.600,00 €/mq. con un valore medio pari a 1.500,00 €/mq. calcolato sulla superficie lorda. Tale Valore è stato pesato con *comparables* rilevati direttamente presso operatori e professionisti immobiliari locali, opportunamente selezionati in funzione delle analogie con i cespiti in esame. Nel cercare di definire un idoneo Valore medio unitario di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, delle sue condizioni interne ed esterne - come meglio specificate al punto 2 -, della posizione e della necessità di una leggera manutenzione esclusivamente interna. Le risultanze di tale ricerca hanno condotto alla definizione di un Valore medio di vendita di un appartamento residenziale pari a 1.550,00 €/mq.





Valore medio da adottare in sede di valutazione per immobile residenziale risulta pari a 1.550,00 €/mq.

3.2.2. Formulazione del Valore di stima

Il "*Metodo del confronto diretto di mercato*" prevede l'applicazione del valore unitario precedentemente individuato alla consistenza dimensionale (espressa in mq. lordi) del lotto in esame.

Il più probabile Valore di Mercato è pertanto ottenuto dalla seguente formula:

$$V_x = VAL \times Sc$$

assumendo:

V_x è il Valore di Mercato oggetto di stima;

VAL è il Valore per metro quadro dell'immobile;

Sc è la Superficie lorda dell'immobile.

ovvero:

- 1. Unità immobiliare residenziale censita all'Agenzia delle Entrate al foglio 38, particella 695 subalterno 21, avente superficie commerciale di 55,26 mq.**

$$V_x = 1.550,00 \times 55,26 = € 85.653,00$$



- 
2. **Unità immobiliare non residenziale censita all'Agenzia delle Entrate al foglio 38, particella 695 subalterno 57**, avente superficie commerciale di 18,90 mq. Il coefficiente da applicare per raggugiare la superficie commerciale risulta pari a 35% pertanto:

Superficie non residenziale 18,90 mq, raggugiata pari a:

$$18,90 \times 0,35 = 6,615 \text{ mq commerciali residenziali raggugiati}$$

$$Vx = 1.550,00 \times 6,615 = \text{€ } 10.253,25$$

Pertanto, considerato il campo di variabilità di qualunque stima, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile e della sua posizione il Valore di Mercato più probabile alla data di dicembre 2022 di n.1 unità immobiliare residenziale, può essere ragionevolmente indicato in €95.906,25 raggugiato a €95.900,00.

Il Perito

Geom. Angelo Leonardi



