

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

MONTEROTONDO

LOCALITA' CAPPUCCINI
VIA DI SANTA CATERINA DA SIENA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1

Il sottoscritto Arch. Bernardo Brandimarti, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Roma con il numero A8196, con studio in via Arezzo, 26 - 00161 - Roma (RM), email bernardo.architect@gmail.com, PEC b.brandimarti@pec.archrm.it, Fax 06 36 00 63 02, è stato incaricato di redigere una perizia tecnico estimativa, *relativa agli immobili descritti di seguito*, dal Dott. Nicola Carbone in veste di commissario liquidatore, domiciliato in Roma in via Livorno 7, al solo fine di stabilire il valore commerciale degli stessi.

2

La perizia tecnico estimativa, *non avendo la possibilità di eseguire l'accesso ai beni immobili che risultano occupati*, è stata eseguita utilizzando la sola documentazione ufficiale disponibile. Non sono state altresì prese in esame le certificazioni e le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termico e dell'impianto idrico relative al compendio immobiliare esaminato e non è stata effettuata una verifica delle condizioni generali e particolari degli immobili.

A seguito dell'incarico ricevuto, il sottoscritto tecnico ha dato dunque inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, *senza effettuare i necessari rilievi e sopralluoghi*, e raccogliendo gli opportuni dati elementari di mercato al fine di pervenire alla valutazione richiesta.

La presente relazione dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici seguiti, nonché dei conteggi effettuati per determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, il quale, come richiesto, sarà valutato sia frazionatamente (*per ogni singola unità catastale*) che nel suo complesso.

Detti valori, di libero mercato all'attualità, vengono determinati nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile versa e desunti dalle rivelazioni OMI e dai Borsini Immobiliari.

Le copie delle planimetrie catastali sono state fornite dal Dottor Nicola Carbone mentre per via telematica sono state acquisite le visure catastali storiche per immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE

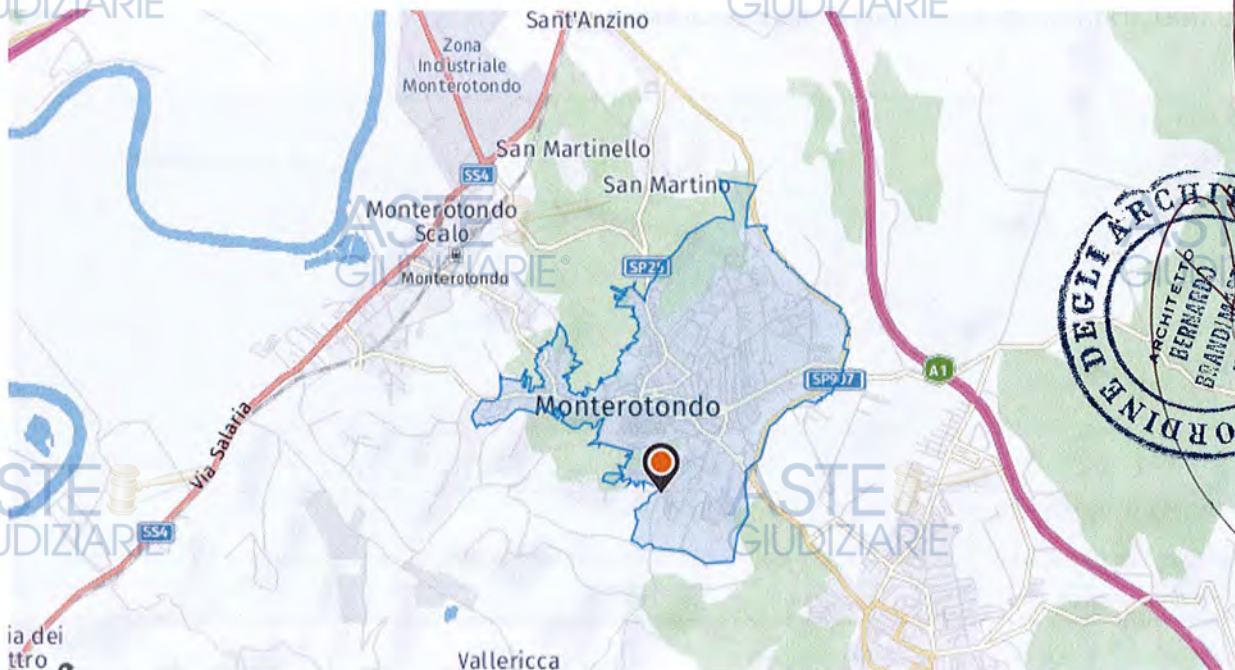
DESCRIZIONE GENERALE

ASTE
GIUDIZIARIE

3

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

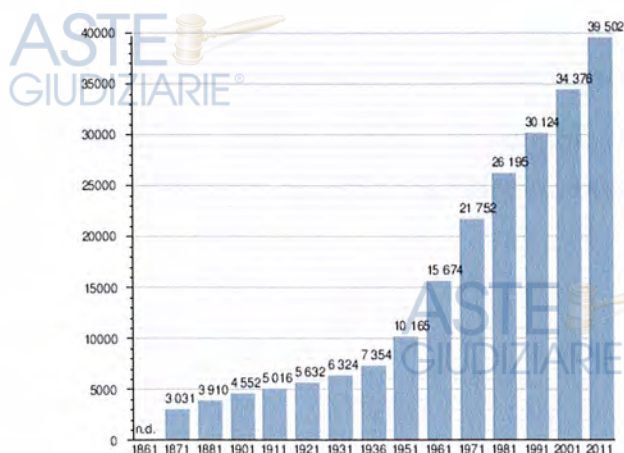


L'edificio in cui sono presenti i beni in esame è sito in **Monterotondo**, comune della città metropolitana di Roma Capitale, e localizzato in zona Cappuccini Rione Sant'Angelo, nella via di Santa Caterina da Siena, 4. Strada cieca con sbocco su via Sant'Angelo, in prossimità del centro storico all'inizio del declivio orografico del Monte di Monterotondo verso la valle. Ultimo edificio lungo questa direttiva di sviluppo urbana.

Il centro urbano di Monterotondo negli anni ha avuto uno sviluppo notevole dovuto a diversi fattori. Un grande apporto a tale crescita è stato fornito dalla via consolare Salaria, che rappresenta l'arteria principale che serve la zona, collegandola con Roma e Rieti rispettivamente in direzione Sud e Nord, che ha favorito l'insediamento post-bellico e l'emigrazione dalle campagne maggiormente depresse. Una grande spinta allo sviluppo del territorio è stata fornita dal servizio ferroviario (linea Roma-Firenze), infatti nel 1994, grazie alla presenza della Stazione di "Monterotondo-Mentana", è stato istituito il servizio

ASTE
GIUDIZIARIE

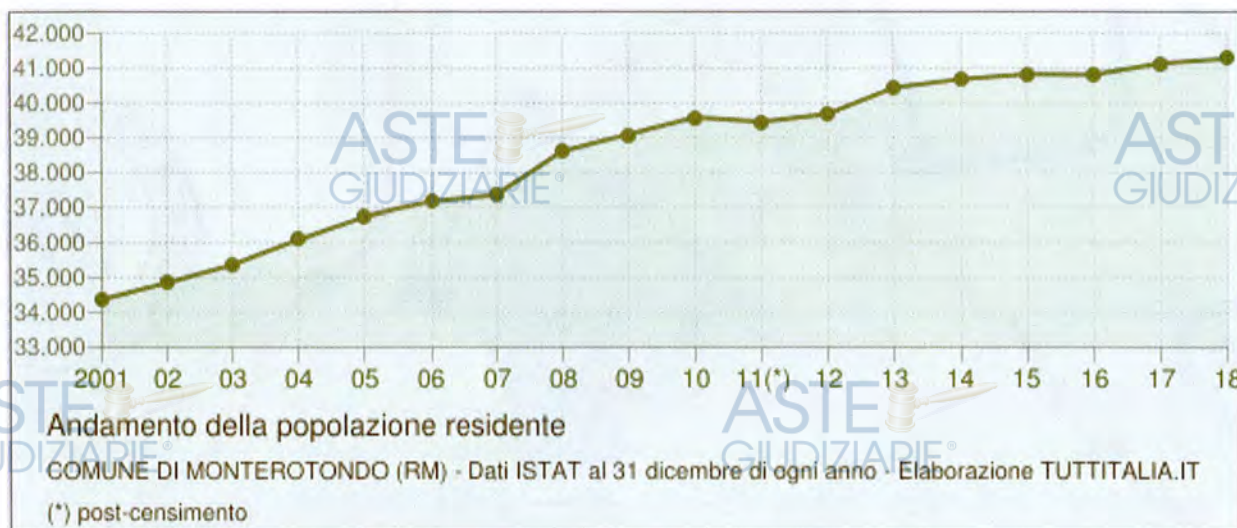
ASTE
GIUDIZIARIE



metropolitano di superficie che collega Orte a Roma e infine a Fiumicino Aeroporto.

Da quel momento in poi è partito tutto lo sviluppo recente e l'immigrazione da parte di Roma poiché con la metropolitana si è agevolmente collegati con il centro di Roma, da treni che servono la zona con una frequenza di 15 minuti. Grazie all'apertura poi del casello autostradale e della nuova Bretella, Monterotondo ha visto aumentare la sua importanza strategica. Roma è sempre

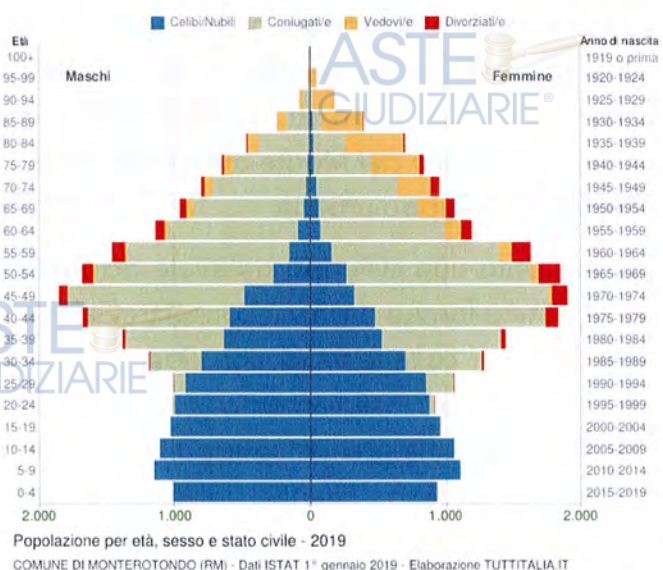
più vicina, lo sapevano bene gli antichi abitanti i quali vi fondarono il primo insediamento, l'antica Eretum citata anche da Virgilio. Oggi la cittadina conta oltre 40.000 abitanti ed è il centro della Bassa Sabina.

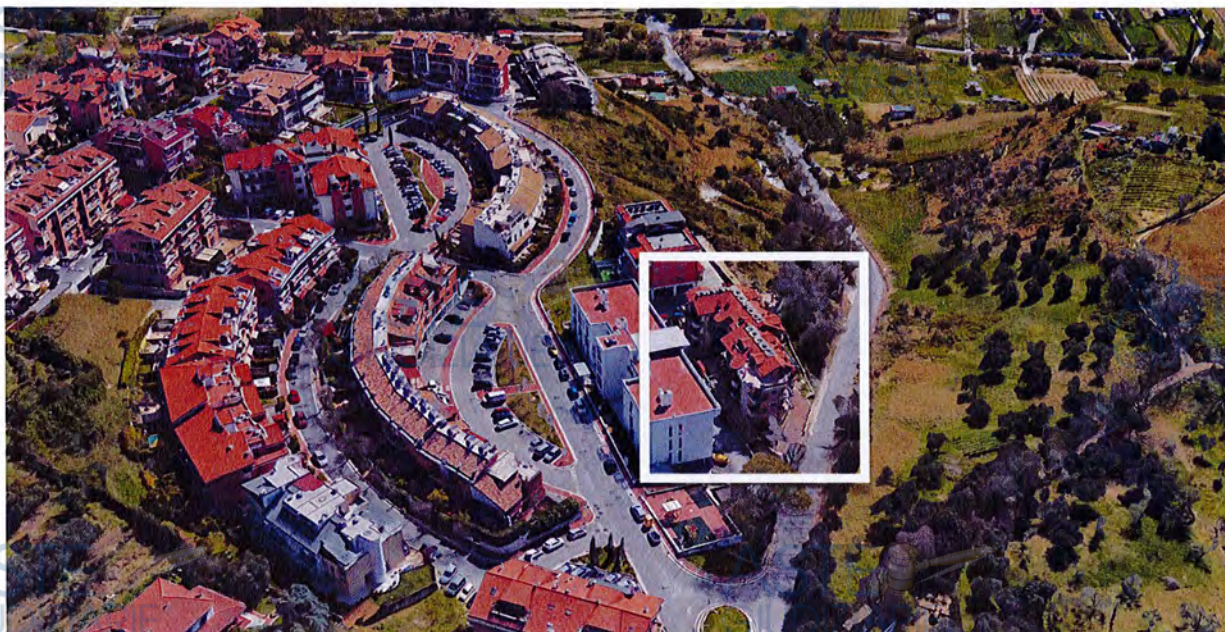


Nella cittadina hanno sede tutte le scuole superiori principali, si trova un ospedale munito di pronto soccorso, una vasta zona industriale, la stazione ferroviaria ed è centro di transito di diverse linee COTRAL.

L'incidenza delle infrastrutture connessa allo sviluppo relazionale è evidente dai grafici riportati che illustrano perfettamente il Trend di crescita degli Eretini residenti.

Tra l'altro il grafico della piramide della "popolazione per età", a sinistra,





rappresentante la distribuzione della popolazione residente a Monterotondo per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2019, evidenzia come la maggioranza della popolazione sia in periodo lavorativo lasciando desumere un forte pendolarismo verso la città di Roma.

Gli immobili presi in esame, sono stati edificati in località Cappuccini, zona adiacente alla chiesa dei Cappuccini o di San Francesco, la quale ospita un preziosissimo giardino che è tra i pochi polmoni verdi all'interno della città, ad esclusione del giardino comunale e del parco ex-Onmi.





"Cappuccini" è uno dei quartieri che compongono il centro cittadino ed è prettamente residenziale. Il cuore si sviluppa lungo viale Fausto Cecconi, ultimo tratto viale Bruno Buozzi e via Pietro Nenni.

Forma un unico quartiere con il Rione San Matteo, il Rione Sant'Angelo (*in cui ricadono i beni in esame*) e il Rione La Torraccia. Attualmente lungo il tratto urbano della Nomentana è in costruzione un centro commerciale.

Il Rione Sant'Angelo, *in particolare*, evidenzia diverse criticità: non presenta una struttura urbana definita con luoghi centrali e identitari, ma si compone di pezzi di città tra loro scollegati senza una trama preordinata. Anche questa zona del quartiere, come quella dello scalo, è caratterizzata dalla massiccia presenza di pendolari e dalla carenza di servizi, locali commerciali o ricreativi e si presenta sostanzialmente come un nucleo dormitorio con la presenza di soli edifici residenziali.

Per converso la unica presenza di tre Asili lascia comprendere quale è la composizione anagrafica della popolazione e delle famiglie della zona.

La zona Cappuccini- Sant'Angelo è tuttavia vicina al centro storico dove è possibile comunque trovare tutti i servizi necessari.

Parte di via di San Matteo e via Sant'Angelo, concretizzano uno degli assi stradali, *abbastanza frequentato*, che consentono la fuoriuscita dalla cittadina di Monterotondo.



I beni in esame sono riferiti al comparto B6 - edificio B e fanno parte del Piano di Zona 167 Numero 4, di **proprietà superficiaria** della Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata "LA MADONNINA", in Liquidazione coatta amministrativa, e sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - località Cappuccini, via di Santa Caterina da Siena, 4 interno 1, **piano Terra** con annessa cantina nell'interrato
- **Bene N° 2** - Box auto n. 3 ubicato a Monterotondo (RM) - località Cappuccini, via Sant'Angelo n. 3, piano **II interrato**
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Monterotondo (RM) - località Cappuccini, via di Santa Caterina da Siena, 4 interno 8, **piano Secondo** e **piano Terzo** con annessa cantina nell'interrato
- **Bene N° 4** - Box auto n. 9 ubicato a Monterotondo (RM) - località Cappuccini, via Sant'Angelo n. 3, piano **II interrato**

Situazione degli intestati in merito alla Convenzione:

- Comune di Monterotondo - Diritto del concedente 1/1
- Società Cooperativa Edilizia a Responsabilità Limitata, LA MADONNINA - Diritto di Superficie

con Costituzione del 17/12/2009, protocollo n. RM1786983 in atti dal 17/12/2009
Registrazione: n. 14829.1/2009



La particolare Orografia del lotto, *in forte pendenza*, su cui sorge l'edificio che contiene le diverse proprietà consente di entrare al Piano terra da via di Santa Caterina da Siena e al secondo livello interrato di accedere sempre a raso terra sull'altro fronte di via Sant'Angelo.



BENI

ASTE
GIUDIZIARIE

4/1

ASTE
GIUDIZIARIE

Il **Bene N° 1** è formato dai seguenti immobili:

- Appartamento con ingresso da via di Santa Caterina da Siena, 4 sito al **piano Terra** int.**1** della **scala B**.
- Cantina sita nel piano **I interrato**, comunicante.

è censito al Catasto fabbricati del Comune di Monterotondo (cod.: **F611**) foglio: **41** Particella: **1932** Sub.: **23**, Categoria **A/2** classe **3**, vani: **4,5**, superficie Catastale escluse le aree scoperte e pertinenziali: **92** mq, totale superficie Catastale **99** mq, rendita: **685,60** €.

L'Appartamento è composto:

- al **piano Terra** da: n. **1** ambiente Soggiorno/ingresso/Cucina, n. **1** disimpegno, n.**2** Camere, n.**1** antibagno, n.**1** bagno, scala interna, n. **2** Corti esclusive di altezza pari a **2,70** m
- al **Primo livello interrato**: Cantina comunicante composta da n. **2** ambienti e n. **1** bagno di altezza pari a **2,70** m.

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala al piano Terra.

vedi Allegato: n.**1a** e n. **1b**

4/2

Il **Bene N° 2** è formato dai seguenti immobili:

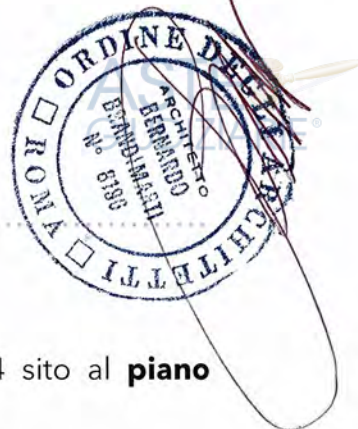
- Box Auto sito al piano **II interrato** distinto dal n. **3**, Edificio **B** via Sant'Angelo n. 3.

è censito al Catasto fabbricati del Comune di Monterotondo (cod.: **F611**) foglio: **41**

Particella: **1932** Sub.: **16**, Categoria **C/6** classe **2**, Consistenza: **18** mq, totale superficie

Catastale **19** mq, altezza utile **2,35** m, rendita: **50,20** €.

vedi Allegato: n. **2a** e n. **2b**



Il **Bene N° 3** è formato dai seguenti immobili:

- Appartamento con ingresso da via di Santa Caterina da Siena, 4 sito al **piano Secondo** e **Terzo** int. **8** della **scala B**.

- Cantina sita nel piano **I interrato**, non comunicante

è censito al Catasto fabbricati del Comune di Monterotondo (cod.: **F611**) foglio: **41**

Particella: **1932** Sub.: **30**, Categoria **A/2** classe **3**, vani: **5,0**, superficie Catastale escluse le aree scoperte e pertinenziali: **96** mq, totale superficie Catastale **108** mq, rendita: **761,77** €.

L'Appartamento è composto:

- al **piano Secondo** da: n. **1** ambiente Soggiorno/ingresso/Cucina, n. **1** disimpegno, n. **2** Camere, n. **1** antibagno, n. **1** bagno, scala interna, n. **3** Balconi, gli ambienti hanno una altezza pari a **2,70** m
- al **piano Terzo** comunicante internamente: n. **1** Soffitta, n. **1** cabina idrica di altezze pari a **2,20/2,10** m e di un Terrazzo.
- Cantina annessa distinta dal n. **9** ma non comunicante di altezza pari a **2,70** m.

L'accesso all'immobile avviene dal vano scala al piano Secondo.

vedi Allegato: n. **3a** e n. **3b**

4/4

Il **Bene N° 4** è formato dai seguenti immobili:

- Box Auto sito al piano **II interrato** distinto dal n. **9**, Edificio **B** via Sant'Angelo n. 3.

è censito al Catasto fabbricati del Comune di Monterotondo (cod.: **F611**) foglio: **41**
Particella: **1932** Sub.: **18**, Categoria **C/6** classe **2**, Consistenza: **20** mq, totale superficie
Catastale **21** mq, altezza utile **2,35** m, rendita: **55,78€**.
vedi Allegato: n. **4a** e n. **4b**

ASTE
GIUDIZIARIE®
TITOLARITÀ
5ASTE
GIUDIZIARIE®

*Società Cooperativa Edilizia a responsabilità limitata "LA MADONNINA", in Liquidazione
coatta amministrativa, la cui sede era sita in Monterotondo - 00015 - Via Vulcano, 7 -Scala
"D" -'interno 1, Codice Fiscale e Numero Iscrizione Registro Imprese Roma:
02694560588, Partita I.V.A.: 01103461008, R.E.A. di Roma: 387809*

ASTE
GIUDIZIARIE®
STATO CONSERVATIVOASTE
GIUDIZIARIE®

6

Non avendo avuto accesso agli immobili per il sopralluogo nelle proprietà esaminate,
non è stata possibile eseguire una rilevazione accurata e puntuale delle caratteristiche
costruttive prevalenti, degli infissi, degli impianti e dei materiali costituenti le superfici
pavimentali e murari e del loro stato di conservazione.

ASTE
GIUDIZIARIE® 10ASTE
GIUDIZIARIE®

E' però possibile stabilire che gli immobili, *pur essendo di costruzione recente*, necessitino comunque di una manutenzione straordinaria, come accade normalmente in seguito ai passaggi di proprietà.

L'aspetto esterno dell'immobile presenta una qualità migliore rispetto alle tipologie degli edifici insistenti nelle zone B6 del PRG ma comunque sempre di qualità medio bassa. Nonostante la breve vita dello stabile, sono già evidenti, *sempre da una analisi esterna*, dissesti e ammaloramenti dovuti ad assestamenti differenziati che non dovrebbero esistere.

Nella successiva valutazione verrà pertanto stimato un grado di riduzione del valore degli immobili destinati ad abitazione civile.

STATO DI OCCUPAZIONI:

7

Tutti gli immobili risultano arredati e occupati da persone, ovvero utilizzati per quanto concerne i Box auto.

NORMATIVA URBANISTICA

8

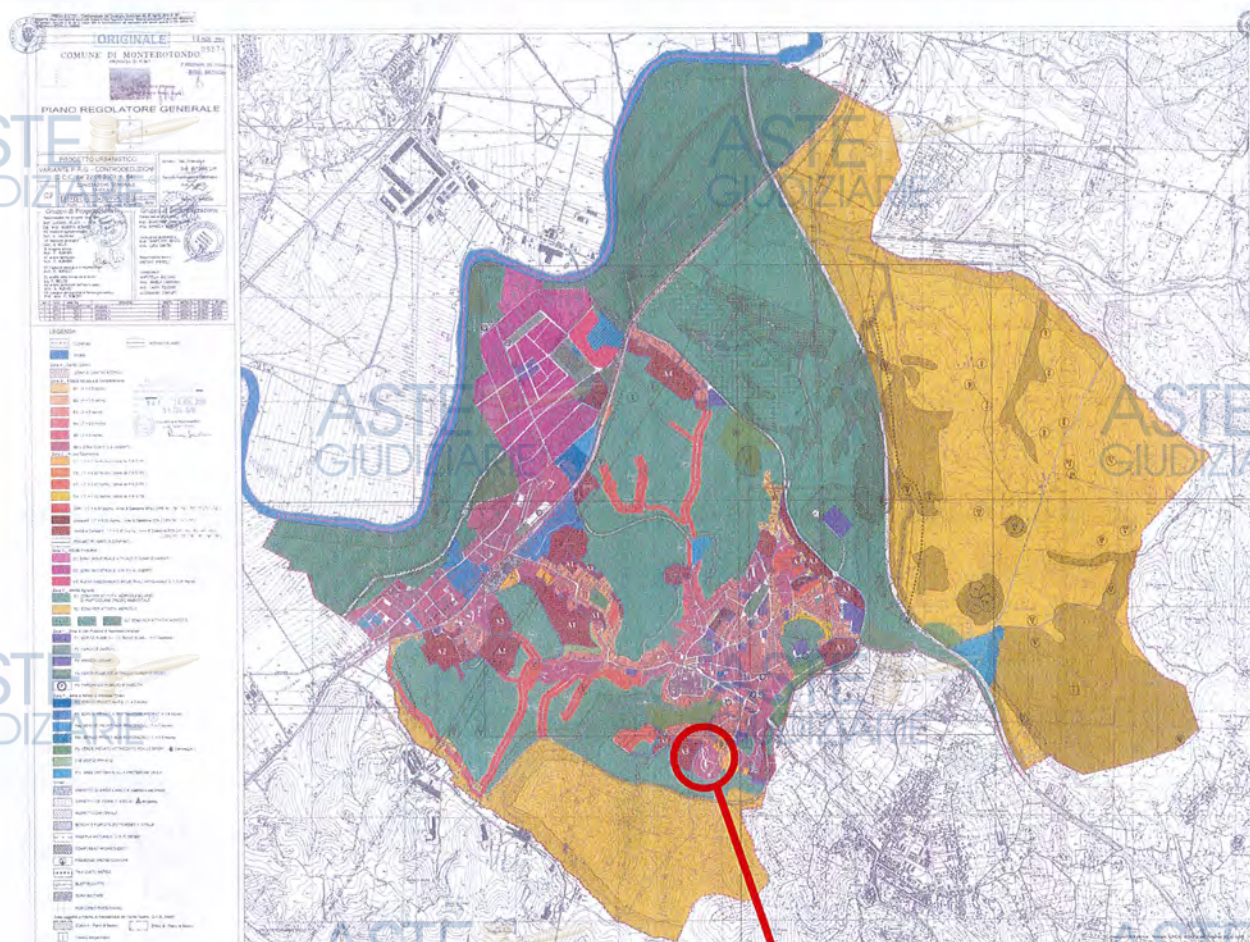
L'edificio in questione rientra nel sistema delle **"aree di completamento" zona B** del PRG di Monterotondo. Si tratta, nello specifico di tessuti a bassa densità insediativa- **sottozona B6**. Citano le Norme Tecniche di Attuazione "...Le aree della sottozona "B6" sono dotate dei PUA già approvati in attuazione del precedente P.R.G. che le destinava, secondo la classificazione di quel piano, ad una delle seguenti zone: PP Scalo, C1, C2, C3, C4, C5, C6 e F3; queste sottozone sono, di conseguenza, quasi completamente edificate ed urbanizzate o in via di urbanizzazione in attuazione delle convenzioni urbanistiche già



in vigore. Sono ammessi interventi diretti, purché i progetti siano conformi alle Norme Tecniche di Attuazione ed alle soluzioni planovolumetriche del P.U.A. di riferimento.

Laddove la sottozona B6 interessi lotti che siano stati stralciati dalla perimetrazione del PUA che originariamente li ricomprendeva, ovvero ricadenti all'interno di PUA decaduti o dichiarati illegittimi, i parametri urbanistici di riferimento saranno quelli relativi alla sottozona d'appartenenza del lotto in oggetto, relativa al previgente PRG, approvato con D.G.R.L. del 20 gennaio 1976, n.66 [vd. art. 5 lettera o) delle presenti N.T.A.] ..."

v



	B4: I.F. = 2.5 mc/mq
	B5: I.F. = 3 mc/mq
	B6 = ZONA CON P.U.A. VIGENTE
	Zona C _ Nuova Espansione
	C1 : I.T. = 0.16 mc/mq (come da P.R.G.)
	C2 : I.T. = 0.25 mc/mq (come da P.R.G.)
	C3 : I.T. = 0.40 mc/mq (come da P.R.G.)





CONSIDERAZIONI GENERALI

Il Mercato Immobiliare a Monterotondo

Monterotondo, ha una popolazione di 41.447 abitanti ed è un comune della città metropolitana di Roma da cui dista circa 19 Km.

Le zone caratterizzate da un maggior numero di annunci pubblicati, sono quelle della **Stazione** e di **San Martino**.

In assoluto la zona maggior numero di annunci immobiliari è quella della Stazione, al 16 novembre 2019, con oltre 730 annunci immobiliari complessivi, tra affitto e vendita, attualmente presenti.

Solo meno dell'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale, alla data sopra indicata del 16 c.m., sono presenti in città 2.731 annunci immobiliari, di cui 2.248 in vendita e 483 in affitto, con un indice complessivo di 69 annunci per mille abitanti (6,9%).

Da un'indagine svolta nella zona, risulta che il parametro più adottato per la valutazione degli appartamenti sia la superficie lorda (metro quadrato).

Secondo i dati dell'OMI il prezzo degli appartamenti, nelle diverse sette zone di Monterotondo, è compreso in tutta la città tra 1.150 €/m² e 1.950 €/m² per la compravendita e tra 4 €/m² mese e 7 €/m² mese per quanto riguarda le locazioni.

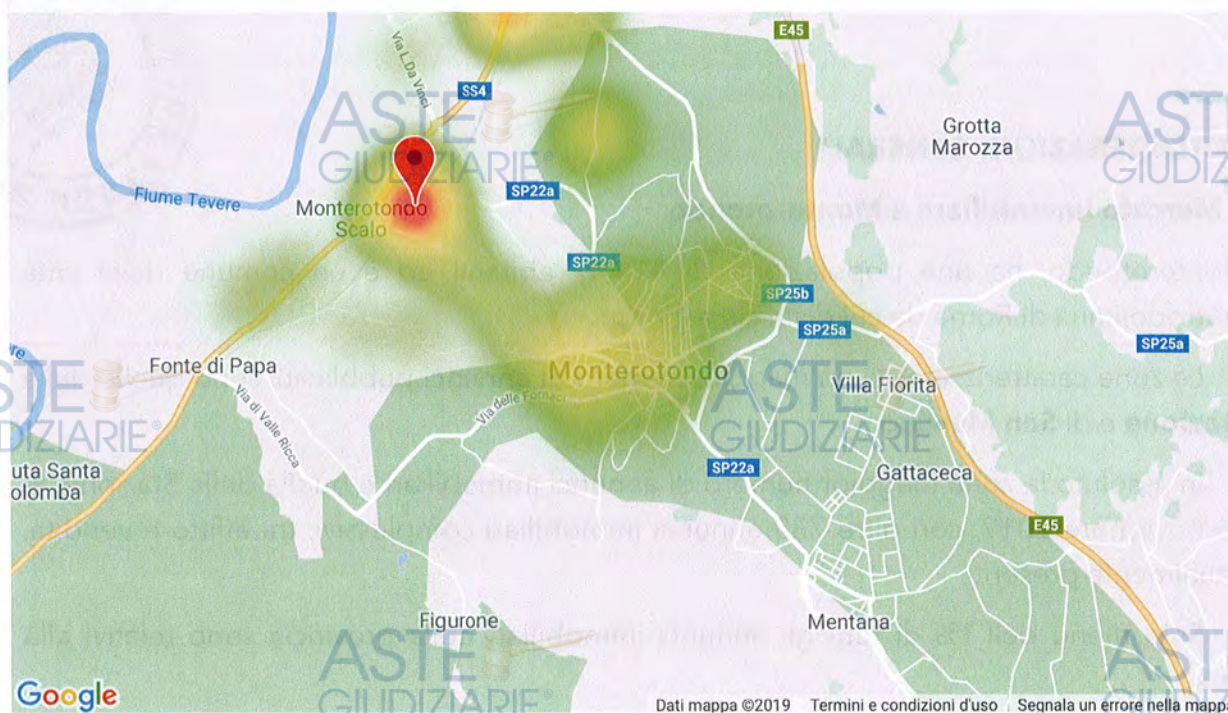
Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (**1.800 €/m²**) è di circa il 26% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.450 €/m² ed è anche di circa il 32% inferiore alla quotazione media provinciale (2.700 €/m²).

Il prezzo degli appartamenti è abbastanza uniforme nella città e, nel 60% dei casi, è compreso tra 1.350 €/m² e 2.250 €/m².

Come già scritto sopra, Monterotondo ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 1.800 €/m², quindi circa il 69% in meno rispetto ai prezzi medi di Alassio (SV) e circa il 450% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), città con la popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti e che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia.

Zonizzazione e Densità degli annunci immobiliari

L'immagine rappresenta con i colori dal rosso al verde gli annunci immobiliari dal numero più alto al più basso.



Le singole zone

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona San Martino (1.800 €/m²) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona Stazione (1.800 €/m²).

Secondo l'OMI, per le compravendite la zona E2 (SCALO(VIA SALARIA)) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 1.950 €/m²), mentre al contrario la zona B1 (CENTRO STORICO) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.150 €/m²).

zona	vendita	ricerca
San Martino	€ 1.800 /m ²	appartamenti in vendita in zona San Martino
Stazione	€ 1.800 /m ²	appartamenti in vendita in zona Stazione

Monterotondo - Dinamica dei prezzi a e quotazioni immobiliari per tipologia

I prezzi a Monterotondo hanno subito un ulteriore calo (-2,44%) negli ultimi 3 mesi in tutte le categorie d'immobili in vendita. Il calo delle quotazioni, oltre ad essere ben riconoscibile nel periodo indicato, è destinato a continuare nei mesi a venire.

L'analisi dei singoli specifici segmenti del mercato a Monterotondo, ha fatto registrare un maggior apprezzamento percentuale nella tipologia uffici: le quotazioni mostrano un incremento di circa il 4% negli ultimi 3 mesi.

La tipologia che ha invece fatto registrare il maggior deprezzamento percentuale è quella costituita da bivani: le quotazioni hanno accusato una flessione di circa il 9% negli ultimi 3 mesi.

tipologia	vendita	affitto	var % 3 mesi	ricerca
appartamento	€ 1.800 /m ²	€ 9 /m ² /mese	-2,14%	appartamenti in vendita a Monterotondo
attico	€ 1.900 /m ²	-	-7,81%	attici in vendita a Monterotondo
bifamiliare	€ 1.750 /m ²	-	-1,13%	bifamiliari in vendita a Monterotondo
bivano	€ 1.800 /m ²	€ 10,3 /m ² /mese	-9,23%	bivani in vendita a Monterotondo
casa indipendente	€ 1.750 /m ²	-	-1,92%	case indipendenti in vendita a Monterotondo
casa semindipendente	€ 1.650 /m ²	€ 9,1 /m ² /mese	-5,13%	case semindipendenti in vendita a Monterotondo
locale commerciale	€ 1.550 /m ²	€ 12,2 /m ² /mese	-0,81%	locali commerciali in vendita a Monterotondo
mansarda	€ 1.700 /m ²	€ 8,5 /m ² /mese	1,05%	mansarde in vendita a Monterotondo
monolocale	€ 1.700 /m ²	€ 11 /m ² /mese	-1,07%	monolocali in vendita a Monterotondo
quadrivano	€ 1.750 /m ²	-	0,41%	quadrivani in vendita a Monterotondo
trivano	€ 1.850 /m ²	€ 8,3 /m ² /mese	-2,64%	trivani in vendita a Monterotondo
ufficio	€ 1.550 /m ²	€ 8,9 /m ² /mese	4,07%	uffici in vendita a Monterotondo
villa	€ 1.800 /m ²	-	0,45%	ville in vendita a Monterotondo
villetta a schiera	€ 1.700 /m ²	-	0,72%	villette a schiera in vendita a Monterotondo



Per l'analisi valutativa dei diversi beni lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere, come per le altre valutazioni relative agli immobili di proprietà della SCEaRL LA MADONNINA, a separare i vari immobili distinguendoli secondo le unità catastali, indipendentemente dalla attuale conduzione, come già evidenziato nell'elenco iniziale.

Parametri generali

Come nella prassi, la valutazione dei beni da stimare viene eseguita in base a diversi aspetti economici. Andrà identificata l'area, il territorio e la zona sulla quale sorge l'immobile, lo scopo è quello di evidenziare gli aspetti predominanti dei fabbricati "analoghi" o simili, per caratteristiche costruttive, materiali adoperati e servizi presenti. Un'analisi così dettagliata ci fornirà due parametri fondamentali che definiranno poi il prezzo di mercato e quindi il valore di mercato:

- caratteristiche di posizione estrinseche
- caratteristiche di posizione intrinseche
- Caratteristiche Tecniche
- Caratteristiche produttive

Nei cicli economici del mercato immobiliare andranno individuate quattro fasi ripetitive:
espansione, rallentamento/stabilizzazione, contrazione e recupero.

Tali cicli immobiliari dipendono da forze interne o esterne al mercato immobiliare.

Le forze interne sono rappresentate dalle azioni degli operatori del settore (venditori e compratori), mentre le forze esterne dipendono dalle variabili macro-economiche generali.

Si parte dal comune costo di costruzione per raggiungere il più complesso costo di trasformazione, oppure può essere utile e rapido il giudizio basato sul costo al valore del mercato corrente del luogo di ubicazione, mentre assai più articolati i riferimenti ai due costi che richiedono l'applicazione di formule d'estimo precise e provate, ovvero il costo di capitalizzazione dei redditi che il bene produce ed il costo complementare, cioè il valore di una parte integrante del bene stesso.

La scelta del prezzo da assegnare al bene viene ancora influenzata per una buona parte da circostanze assolutamente estranee alla struttura fisica o tecnica del fabbricato, ed è necessario controllare:

- la salubrità del luogo in cui sorge l'immobile se per esempio nelle immediate vicinanze sorgono impianti industriali piuttosto che parchi pubblici, se le aree artigianali con immissioni di fumi sono a lunga distanza o se essendo localizzato in pieno centro città si hanno problemi di smog;

- l'ubicazione rispetto alle strade, ai servizi ed al centro abitato, l'efficienza dei servizi primari nella zona come i trasporti pubblici, l'energia elettrica, il gas, il metano, il telefono;
- il ceto sociale prevalente che contraddistingue il quartiere, dato che influisce fortemente sul valore e poi il prezzo della casa varia di molti punti in percentuale se si sorge in un quartiere pulito, con bassa incidenza di criminalità e con servizi per gli abitanti, mentre subisce forti decurtazioni se si sorge in un contesto difficile, dove a seconda degli orari si corrono pericoli di ordine pubblico e di sicurezza personale.

Valutazione

Sono stati considerati i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), che fa capo all'Agenzia delle entrate che gestisce tra l'altro la Banca dati delle quotazioni immobiliari. Valori che «non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa e sono riferiti all'ordinarietà degli immobili e, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea».

Sono stati considerati anche in dettaglio i valori secondo i Borsini Immobiliari e le indicazioni delle Agenzie Immobiliari di zona i cui valori raccolti per caratteristiche molto vicine a quello da stimare.

I prezzi nella zona Cappuccini in località Sant'Angelo sono così determinati:

ABITAZIONI CIVILI			
QUOTAZIONI DI VENDITA	2° FASCIA (Ubicaz. minor pregio)	FASCIA MEDIA (Ubicaz. pregio medio riferita all'edificio esaminato)	1° FASCIA (Ubicaz. maggior pregio)
Quotazione Minima	1.027 €/mq	1.091 €/mq	1.217 €/mq
Quotazione Media	1.302 €/mq	1.434 €/mq	1.599 €/mq
Quotazione Massima	1.578 €/mq	1.777 €/mq	1.982 €/mq

BOX AUTO	
QUOTAZIONI DI VENDITA	
Quotazione Minima	692 €/mq
Quotazione Media	857 €/mq
Quotazione Massima	1.023 €/mq

LIVELLO QUOTAZIONI DI ZONA

LIVELLO QUOTAZIONI RESIDENZIALI

+5.75% (rispetto media comunale)

LIVELLO QUOTAZIONI PERTINENZIALI (BOX)

+8.85% (rispetto media comunale)

Il dato corrisponde allo scostamento fra la quotazione media di zona e la quotazione media comunale. E' un indicatore del grado di attrattività della zona



Nella valutazione è stata considerata anche la percezione negativa relativa alla proprietà superficiaria, *realità che distingue tutti gli immobili presi in esame*, e che è evidente in tutti coloro che si avvicinano ai beni in vendita. Tale considerazione negativa determina nei suddetti acquirenti, e *conseguentemente nel mercato*, una forte diffidenza che riduce considerevolmente la percentuale di compravendite di immobili di proprietà superficiaria rispetto a quelli di proprietà fondiaria.

Sono inoltre stati utilizzati i principali coefficienti di merito per le abitazioni e servizi:

COEFFICIENTI

• Stato locativo (assimilato alla attuale occupazione)	Abitazioni locare a canone libero	durata quadriennale	- 20%
• Piano			
	Seminterrato		-25%
	Piano terra o rialzato		-10%
	Piano 1°		-10%
	Piano 2°		-3%
	Piano 3°		0%
	Piani superiori		5%
	Ultimo piano		10%
	Attico		20%
• Stato di conservazione	Da ristrutturare		-5%

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

SUPERFICI: PRINCIPALI - DI ORNAMENTO - VANI ACCESSORI E PARCHEGGI

Abitazione	valore rispetto alla consistenza		100%
Balconi e Lastrici solari	valore rispetto alla consistenza	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	25%
Terrazzi e Logge	valore rispetto alla consistenza	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	35%
Terrazzi di attici (a tasca)	valore rispetto alla consistenza	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	40%
Portici e Patii	valore rispetto alla consistenza	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%	35%
Corti e Cortili	valore rispetto alla consistenza	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%	10%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	valore rispetto alla consistenza	altezza minima di mt 1,50	20%
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	valore rispetto alla consistenza	altezza minima 2,40	35%
Locali tecnici		altezza minima di mt 1,50	15%
Sottotetti non abitabili (mansarda)	valore rispetto alla consistenza	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	35%
Box (in autorimessa collettiva)	valore rispetto alla consistenza	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	45%
Box (non collegato ai vani principali)	valore rispetto alla consistenza	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	50%
Box (collegato ai vani principali)	valore rispetto alla consistenza	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	60%
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	valore rispetto alla consistenza	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	35%
Posti auto scoperti	valore rispetto alla consistenza	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq	20%



Pertanto i conteggi effettuati e sottoriportati in base ai parametri indicati nel capitolo 9, finalizzati a determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, riportano il valore stimato, come richiesto, sia frazionatamente, per singola unità catastale, che nel suo complesso:

beni n	com par to	Edi fi cio	immobile	Annessi	Piano	int	sup commer ciale	sup convenzio nale	valore di mercato	piano	stato occupazione	Ristrutturaz ione -5%	valore finale
1		B	abitazione	cantina	PT	1	99	99	160.380,00 €	-16.038,00 €	-32.076,00 €	-8.019,00 €	104.247,00 €
2		B	Box auto coperto n. 3		II interr		18	6,3	4.284,00 €	0,00 €	-856,80 €	0,00 €	3.427,20 €
3		B	abitazione	cantina	2-3	8							
					2+c			86,54	140.194,80 €	-5.248,80 €	-28.038,96 €		
					3			21,46	34.765,20 €		-6.953,04 €		
								108	174.960,00 €	-5.248,80 €	-34.992,00 €	-8.748,00 €	125.971,20 €
4		B	Box auto coperto n. 9		II interr		20	7	4.760,00 €	0,00 €	-952,00 €	0,00 €	3.808,00 €
TOTALE Comparto													237.453,40 €

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto consegna la relazione di stima al Dott. Nicola Carbone commissario liquidatore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 26/11/2019

Bernardo Brandimarti

