

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN OVINDOLI (AQ)

STRADA VICINALE DEL PAGO



AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

Aprile 2024

Ing. Marcello Scifoni



Indice

1. PREMESSA.....	3
2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI.....	4
3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO.....	5
4. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE.....	8
5. TITOLI EDILIZI.....	8
6. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI.....	8
7. ANALISI CATASTALE.....	9
8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO	9
9. SINTESI DEL METODO DI STIMA.....	10
10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
11. CONCLUSIONI.....	15



Il sottoscritto Ing. Marcello Scifoni, professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 11691, con studio in Roma, Viale Parioli n. 90, in data 21.04.2022 ha ricevuto incarico dalla Società "XXXXXXXX" di redigere una perizia tecnico estimativa relativa all'unità immobiliare a destinazione residenziale, sita in Ovindoli (AQ), Località il Pago, Strada Vicinale del Pago, di cui è proprietaria, finalizzata alla verifica di congruità del valore ai fini del bilancio. In particolare l'unità oggetto della presente perizia è così costituita:

- Porzione di villino bifamiliare costituita da piano terra, primo e sottotetto
- Autorimessa al piano terra

Al fine di espletare l'incarico conferitogli, il sottoscritto, previo accordo con la proprietà, sulla scorta della documentazione fornita e delle planimetrie catastali reperite, ha eseguito un sopralluogo sull'immobile in data 3 maggio 2022, al fine di accertare le caratteristiche ubicazionali e lo stato manutentivo oltre a verificarne la reale consistenza. In concomitanza sono stati svolti opportuni accertamenti ed indagini di carattere tecnico-economico allo scopo di raccogliere tutti gli elementi utili alla determinazione del più probabile prezzo di mercato in comune commercio, attribuibile al bene oggetto della stima.

In data 16.06.2022 il sottoscritto ha consegnato l'elaborato peritale.

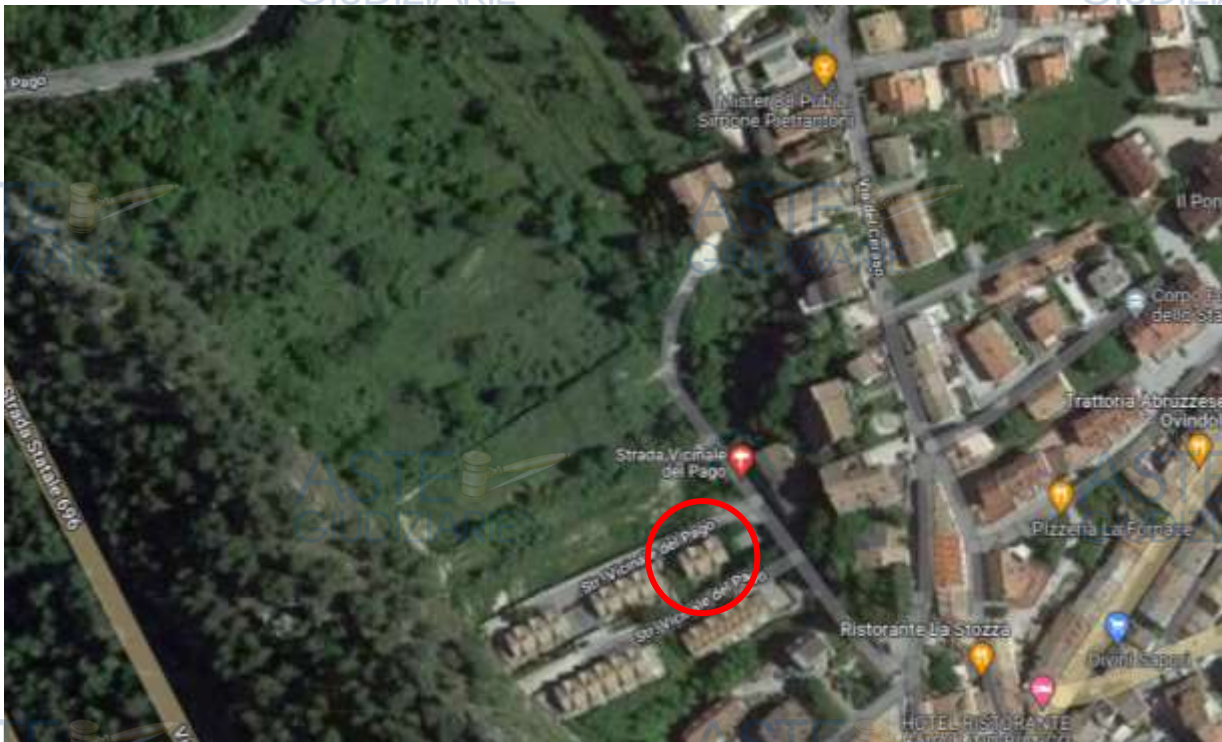
Successivamente, in data 12.04.2024, il sottoscritto ha ricevuto incarico dalla stessa Società "XXXXXXXX" di eseguire un aggiornamento dei valori già stimati nell'anno 2022 ferme restando tutte le verifiche già effettuate in precedenza essendo rimasti invariati lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dell'immobile.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE E COLLEGAMENTI

I beni oggetto di valutazione sono siti nel Comune di Ovindoli (AQ) in località Il Pago, appena fuori dal centro storico del paese in direzione dei campi da sci del Monte Magnola e sono raggiungibili attraverso la Strada Vicinale del Pago.

Ovindoli è un piccolo borgo arroccato a 1375 metri di altitudine, conosciuto grazie alla presenza del Monte Magnola, un importante centro turistico che attira visitatori sia d'inverno che d'estate. Ovindoli è una località che si trova all'interno del Parco Naturale Regionale Sirente-Velino, nel cosiddetto "Altopiano delle Rocche", un territorio circondato quasi interamente dai rilievi dell'Appennino. La città, grazie al suo patrimonio naturale, attira turisti non solo in inverno per la presenza del comprensorio sciistico del Monte Magnola ma anche in estate grazie ai numerosi itinerari e sentieri escursionistici da fare a piedi o in bicicletta.

L'immobile è ubicato appena fuori dall'abitato antico ed in posizione dominante con vista sul Monte Magnola.



3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E PAESAGGISTICO

Secondo il Piano Regolatore del Comune di Ovindoli vigente, l'area su cui sorgono i beni in esame ricade nell'ambito della zona 3 – Zone residenziali - sottozona B2 – Zone residenziali di completamento, definite all'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



-  Centro storico A
-  Zona residenziale di ristrutturazione B1
-  Zona residenziale di ristrutturazione B1A
-  Zona residenziale di ristrutturazione B1B
-  Zona residenziale di ristrutturazione B1C
-  Zona residenziale di completamento B2
-  Zona residenziale di espansione C1
-  Zona residenziale di espansione C1A
-  Zona per fertilità residenziale pubblica C2
-  Zona di ristrutturazione turistica B3
-  Zona di sviluppo turistico C3
-  Attrezzature di interesse comune F1
-  Zona a verde pubblico F2
-  Zona per attrezzature sportive F3
-  Zona a parco urbano F4
-  Zona per attrezzature equine F5
-  Zona per attrezzature turistiche all'aperto F7
-  Zona a parcheggio pubblico
-  Zona per attrezzature tecnologiche TN
-  Zona artigianali D
-  Zona per impianti sciistici F8
-  Zona agricole normali E1
-  Zona agricole per colture mediterranee E2
-  Zona agricole di rispetto ambientale E3
-  Zona per cimiteri e di rispetto cimiteriale
-  Fasce di rispetto stradale
-  Zone d'acqua e di rispetto dei corsi d'acqua
-  Zona di rispetto archeologico
-  Zona Agricole per Allevamento
-  Zona a verde privato



Art 38. Zone di completamento B2 (zone B ai sensi del D.M. 2/4/68 n.1444)

Sono zone limitrofe al centro storico ed alle zone di ristrutturazione per le quali si rileva una edificazione diffusa e già dotate di tutte le urbanizzazioni primarie.

Le linee generali coincidono con le zone di completamento e di espansione del precedente programma di fabbricazione.

La destinazione d'uso è quella residenziale privata o pubblica di cui all'art. 30.

Negli edifici, oltre alle residenze sono ammesse attività commerciali, direzionali e laboratori artigianali di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque non compatibili con la residenza, in conformità della L. 10.5.1976 n° 319 e successive integrazioni e modificazioni. **E comunque nel rispetto dell'Art. 30 delle presenti N.T.A.**

In tale zona il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici e parametri:

If (indice di fabbricabilità fondiaria massimo)	0,35	mc/mq
Rc (rapporto di copertura)	30	%
H (altezza massima)	8.50	ml.
N (numero dei piani)	3	
Parcheggi: vedi art. 10 del presente testo.		
Pendenza minima delle falde di copertura	35	%
Distacchi dai confini:		
7. a confine (senza apertura di finestre)		
8. a 5.00 m.		
Distacchi tra edifici:		
7. in aderenza con esclusione di aperture di finestre, in conformità delle norme del Codice Civile.		
8. a 10.00 m.		

Sono consentite costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti previa presentazione in progetto di prospetti e sagome dei fabbricati adiacenti.

Nei casi di edificazione in aderenza è vietato aprire finestre sul lato a confine con i lotti contermini.

In questa zona è sempre consentito ricostruire edifici demoliti, rispettando i parametri edilizi ed eventualmente modificandone l'aspetto esterno architettonico ed estetico in armonia con l'ambiente urbano circostante e nel rispetto delle vigenti norme antisismiche (D.M. 16.01.1996 e successive modificazioni e integrazioni).

Il progetto, in tale caso, deve essere corredato da una completa documentazione dei ruderi esistenti o dell'edificio demolito e dall'ambiente circostante.

E' consentita l'edificazione a confine di lotti non edificati ai sensi dell'art. 877 del Codice Civile.

E' sempre consentito trasferire la cubatura espressa da porzioni fondiarie diverse ma ricomprese nella medesima zona (B2) e facenti parte dello stesso ambito grafico di previsione delimitata da strade pubbliche e da altri limiti di zona, fermo restando il rispetto di tutti gli indici e parametri in precedenza previsti.

A tal fine L'Amministrazione provvederà alla formazione di un registro sul quale iscrivere i dati catastali dei terreni asserviti ed a trascrivere (a spese del concessionario) al Pubblico Registro Immobiliare l'avvenuto asservimento in uno con il permesso a costruire rilasciato.



4. DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

I beni oggetto di valutazione sono localizzati all'interno di un complesso immobiliare costituito da una serie di villini a schiera accessibili direttamente dalla Strada Vicinale del Pago.

Essi sono costituiti da una porzione di villino bifamiliare (l'ultima di testata) e da un locale autorimessa posizionato in prossimità dell'abitazione. L'unità residenziale è così costituita:

piano terra: soggiorno, una camera e un bagno oltre ad un'area scoperta

piano primo: angolo cottura, pranzo, una camera e un bagno oltre ad un balcone (veranda) con vista sul Monte Magnola e ad un giardino sul lato opposto

piano sottotetto: tre camere ed un bagno

L'accesso alla proprietà avviene attraverso un cancello pedonale posto su strada.

5. TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 123 del 24.03.2009 (villino)
- Fine lavori n. 782 del 01.02.2011 (garage)
- Fine lavori n. 8690 del 04.12.2012 (appartamento)
- SCIA in sanatoria per difformità interne appartamento prot. n. 9133 del 20.12.2012

6. ASPETTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

Le unità immobiliari in perizia risultano di proprietà della Società XXXXXX

in XXXXX in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita Notaio Torina Fabio, rep. 24983, racc. 10925 del 20.12.2012 registrato a Roma 3 il 11.01.2013 n.907 serie 15.

Dall'analisi delle visure ipotecarie risulta che sui beni in oggetto non grava alcuna formalità pregiudizievole.

L'immobile risulta libero da ogni genere di occupazione.



7. ANALISI CATASTALE

Il bene oggetto di valutazione risulta identificato al Catasto del Comune di Ovindoli come segue:

CATASTO FABBRICATI								
FOGLIO	PART.LLA	SUB	Zona Cens.	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	CONSISTENZA CATASTALE	RENDITA
15	2223	2		A/7	4	3,5 vani	96 mq Escluse aree esterne 96 mq	€ 488,05
15	2197	7		C/6	8	18 mq	21 mq	€ 47,41

Nel corso del rilievo effettuato è stata riscontrata una sostanziale conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati di L'Aquila dal punto di vista distributivo ma un mutato utilizzo degli ambienti situati al piano terra ed al piano sottotetto che hanno una destinazione d'uso legittimata non abitativa.

Di tale situazione se ne terrà conto nel successivo paragrafo in fase di valutazione dell'immobile.

8. ANALISI DEL SISTEMA COSTRUTTIVO, DEI MATERIALI E DELLE FINITURE – STATO MANUTENTIVO

Tale analisi si prefigge lo scopo di verificare i materiali e gli elementi costruttivi in relazione alle loro caratteristiche ed alle loro tecniche di messa in opera, con l'obiettivo di analizzare le relazioni intercorrenti tra l'organismo architettonico nel suo complesso (qualità dei materiali e delle tecniche costruttive) e l'aspetto economico del bene realizzato.

Il sistema strutturale in elevazione del fabbricato, all'interno del quale si colloca il bene oggetto di stima, è del tipo puntiforme con travi e pilastri in cemento armato. La copertura è a falde con soprastanti tegole. L'immobile all'esterno risulta in parte rivestito in pietra locale, in parte in legno ed in parte intonacato.



All'interno l'unità immobiliare si presenta accuratamente rifinita con pavimenti e rivestimenti in legno di alto pregio. Tutti i servizi igienici sono rifiniti con materiali di alta qualità e con sanitari e rubinetterie di pregio.

Gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro e scuri in legno, le porte interne sono in legno.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo oltre alla presenza di un camino al piano terra.

Lo stato di manutenzione è ottimo.

Il locale ad uso autorimessa presenta finiture standard per il suo utilizzo ed è in un buono stato di manutenzione.

9. SINTESI DEL METODO DI STIMA

La stima del bene verrà effettuata utilizzando il metodo sintetico comparativo, basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti sul territorio dei quali è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

L'immobile si trova nel Comune di Ovindoli, in un'area a destinazione principalmente turistico residenziale.

Sono state condotte indagini a livello di Agenzie Immobiliari qualificate operanti nella zona, con l'intenzione di conoscere la localizzazione urbanistica, la topografia, l'andamento economico del territorio ed infine il prezzo di mercato. La valutazione ha teso alla determinazione del più probabile valore di mercato.

Il termine "più probabile valore di mercato" sta ad indicare, sulla base della teoria della "ordinarietà", il giudizio di stima generalmente valido in riferimento a quelle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano nel particolare mercato e settore.

Si è proceduto pertanto alla stima dell'immobile in oggetto, col metodo del "confronto" a corpo, in quanto il metodo analitico per la stima del valore di mercato non trova per il bene in questione una corretta possibilità di applicazione.



La validità del metodo sintetico o di confronto, nel caso specifico, trae origine dal principio che i prezzi dei beni essendo questi dati concreti relativi ad avvenute contrattazioni in una determinata area di mercato, restano costanti se non intervengono variazioni nei fattori locali o generali che li condizionano.

Sapendo che il valore di mercato è una previsione, ovvero la stima del prezzo che quel bene renderebbe qualora fosse messo in vendita in condizioni ordinarie di mercato ed in regime di effettiva libera concorrenza, per il confronto estimativo si sono osservate le seguenti condizioni:

- eguale destinazione d'uso;
- eguale area di mercato;
- eguale periodo economico;
- eguale classe economica e tipologia strutturale

Il bene stimato e quelli presi come riferimento per il confronto sono ubicati nella medesima zona urbanistica e di mercato ed hanno le stesse caratteristiche intrinseche sia interne che esterne ed estrinseche derivanti dall'ubicazione dell'immobile nel quartiere.

Sono stati inoltre consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio per abitazioni.

Dall'indagine sono scaturiti i valori esposti al seguente punto, valori che costituiscono le risultanze effettive medie rilevate tra un minimo ed un massimo di valore.

10. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Calcolo della superficie

Il calcolo è stato effettuato sulla base della planimetria catastale e di misurazioni a campione verificate nel corso del sopralluogo eseguito.

La superficie commerciale viene determinata applicando alle superfici reali opportuni coefficienti di ragguglio per destinazione d'uso, e stato di manutenzione.



DESTINAZIONE	PIANO	SUL (mq)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	COEFFICIENTE DI MANUTENZIONE	SUL RAGG. (mq)	
sub. 2	T	57,6	0,6	1,4	48,38	
	1	53,30	1	1,4	74,62	
	2	57,60	0,5	1,4	40,32	
	Veranda	1	12,40	0,3	1	3,72
	Area esterna	T	73,25	0,1	1	7,33
Area esterna	1	72,70	0,1	1	7,27	
sub. 7	Box auto	T	26,35	0,5	1	13,18
TOTALE					194,81	

Valore degli immobili

Per quanto concerne l'accertamento delle quotazioni immobiliari ai fini delle usuali compravendite degli immobili si è scelto di analizzare gli immobili ad uso residenziale di simile ubicazione, livello di finitura standard ed in buono stato di conservazione.

I prezzi richiesti vengono di seguito riportati.

Indagine di mercato

€ 200.000

TECNORETE

Quadrilocale via del Ceraso 20, Centro, Ovindoli

- 4 locali
- 100 m²
- 2 bagni
- Piano T
- No Ascensore
- Balcone
- Terrazzo
- Arredato

MESSAGGIO VISITA

€/mq 2.000,00

€ 155.000

REAL CASA IMMOBILIARE

Quadrilocale via Monumento dell'Alpino, Centro, Ovindoli

- 4 locali
- 90 m²
- 2 bagni
- Piano T
- No Ascensore

MESSAGGIO VISITA

€/mq 1.722,00





€ 149.000
€158.000 (-5,7%)



Appartamento via Nicola Sebastiani, Centro, Ovindoli

5+ locali

105 m²

2 bagni

Piano T

No Ascensore

Balcone

Cantina

MESSAGGIO

VISITA



€/mq 1.420,00

I valori riscontrati dall'indagine svolta, visionando i prezzi richiesti, hanno determinato un valore medio a metro quadro per abitazioni pari a circa 1.700,00 €/mq per immobili di simile ubicazione e con livello di finitura standard e stato di conservazione buono.

In considerazione del fatto che si tratta di un immobile pari al nuovo tenuto conto della posizione panoramica dell'immobile e della sua tipologia, il prezzo a mq stimato viene incrementato in misura del 10% e pertanto pari a circa **1.900,00 €/mq.**

Consultazione valori OMI

Sono inoltre stati consultati i dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio da cui risulta per le abitazioni in villino un valore tra 1.200,00 e 1.800,00 €/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: L'AQUILA

Comune: OVINDOLI

Fascia/zona: Centrale/ CENTRO STORICO,CORSO E PIAZZA DEL MUNICIPIO

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

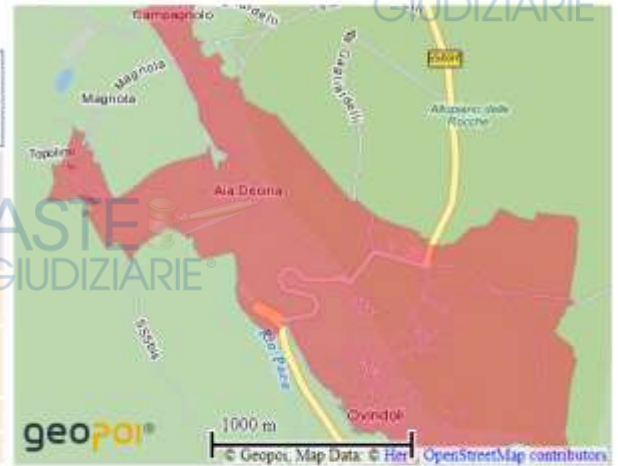
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione per alcune tipologie nelle zone centrali del comune di L'Aquila e per le zone centrali dei comuni di Fagnano Alto, Poggio Picenze, Sant'Eusanio Forconese e Villa Sant'Angelo, nelle quali il mercato immobiliare rimane ancora sensibilmente condizionato dagli effetti del sisma del 6 aprile 2009. Inoltre, resta sospesa la rilevazione nei comuni di Campotosto, Capitignano e, in parte, Monteleone, dove è quotata la zona extraurbana; in questi ultimi comuni, infatti, il mercato immobiliare risulta condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1550	L	3,3	4,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	980	1450	L	3	4,5	L
Autonimesse	Normale	620	930	L	2,6	3,9	L
Box	Normale	880	1300	L	3,4	5,1	L
Posti auto coperti	Normale	620	1000	L	3,8	5,5	L
Posti auto scoperti	Normale	450	670	L	2,2	3,2	L
Ville e Villini	Normale	1200	1800	L	3,6	5,4	L

Stampa

Legenda



Il valore massimo scelto di 1.800,00 €/mq, appare quello ragionevolmente più vicino alla realtà, in considerazione della tipologia dell'immobile e della sua specifica ubicazione.

Dai valori ottenuti dall'indagine di mercato e dalla consultazione dei dati dell'Agenzia del Territorio, si ritiene di poter attribuire un possibile prezzo di vendita per immobili con caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle in esame che scaturisce dalla media tra quelli individuati pari a:

$$(1.900,00 + 1.800,00) / 2 = 1.850,00 \text{ €/mq}$$

Alla luce di quanto riscontrato, il valore complessivo sarà determinato applicando il valore unitario sopra indicato alle superfici lorde ragguagliate.



DESTINAZIONE	PIANO	SUL RAGG. (mq)	PREZZO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO
sub. 2	Appartamento	T	48,38	€ 89.510,40
		1	74,62	€ 138.047,00
		2	40,32	€ 74.592,00
	Veranda	1	3,72	€ 6.882,00
	Area esterna	T	7,33	€ 13.551,25
	Area esterna	1	7,27	€ 13.449,50
sub. 7	Box auto	T	13,18	€ 24.373,75
TOTALE		194,81		€ 360.405,90

Pertanto il più probabile valore di mercato attribuibile all'immobile in esame risulterà:

in c.t. **€ 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00)**

11. CONCLUSIONI

In conclusione, sulla base dei conteggi e delle considerazioni esposte, si esprime il parere che alla proprietà immobiliare in esame, considerata libera da pesi e da vincoli di qualsiasi natura, possa attribuirsi il più probabile valore di mercato all'attualità di:

€ 360.000,00 (Euro trecentosessantamila/00)

Dal confronto con la precedente valutazione espressa nella perizia del 16.06.2022, si riscontra una minima diminuzione del valore finale in misura di circa il 3% generata da una leggera flessione degli indici di mercato della zona.

Si evidenzia che il parere innanzi espresso è di natura probabilistica e quindi soggetto ad un'alea estimale generalmente riconosciuta in dottrina pari al 10%.

A conclusione dell'opera svolta, il sottoscritto ing. Marcello Scifoni, ritiene di aver eseguito l'incarico secondo i principi di etica professionale improntando la stima a criteri di obiettività.

Roma, 18.04.2024

Ing. Marcello Scifoni

