

Contenzioso: tra [REDACTED]

Procedimento R.G. 7151/2018

Giudice Dott. Angelo Baffa

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

A seguito dell'ordinanza della S.V., la sottoscritta arch. Alessandra Corsi, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Roma al n. 15661 e iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Velletri, veniva nominata C.T.U. nella vertenza in oggetto. Con notifica tramite PEC il 20/10/2022 le venivano posti i seguenti quesiti:

“integrare la relazione peritale specificando, sia con riferimento all'immobile sito in Ardea Via Toce n. 12, sia con riferimento all'immobile sito in Avezzano via Roma, gli effettivi interventi tesi alla ristrutturazione degli immobili (in relazione ai quali è stato rappresentato lo stato di degrado e di cui è stata indicata la riduzione del valore del 10% senza analitica motivazione per l'immobile in Ardea, mentre per l'immobile in Avezzano si è adottato il valore di mercato più basso) indicandone i costi e procedendo ad una nuova valutazione dell'effettiva stima dei suddetti immobili in relazione alle opere di ristrutturazione necessarie anche con riferimento alla cd. ristrutturazione leggera”

PREMESSA

La valutazione degli immobili viene eseguita attraverso la comparazione con immobili simili ancora da vendere come nel caso della stima diretta, o già venduti come nel caso delle zone OMI.

La similitudine si riscontra soprattutto nello stato di conservazione, oltre che in caratteristiche “particolari” come un affaccio o un servizio fuori dalla norma rispetto alla zona di riferimento, in particolare lo stato di conservazione “normale” o “abitabile” corrisponde ad un valore medio delle zone OMI. Questo valore medio viene incrementato o diminuito se lo stato di conservazione è più o meno difforme dalla media fino ad arrivare ai due estremi della forbice di prezzo.

Si fa inoltre presente che la ristrutturazione può essere realizzata con ottiche ed intenzioni diverse, può essere affrontata solo a scopo di ripristino o eseguita ristrutturazione completa, con finiture economiche fino a pregiate. Per questo motivo i costi di realizzazione variano notevolmente e nelle perizie il computo analitico per la ristrutturazione dell'immobile non viene solitamente elaborato.

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

Per il computo metrico si fa riferimento all' Aggiornamento e revisione della Tariffa dei prezzi, Edizione Luglio 2022, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio, approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 26 luglio 2022, n. 640. Si noti che i prezzi di questa edizione risultano notevolmente aumentati rispetto alle edizioni precedenti.

1. Immobile sito in Avezzano (AQ) in via Roma n. 161-163.

Si è prevista per questo immobile una ristrutturazione completa comprendendo nel computo metrico anche i lavori di ripristino della regolarità urbanistica di cui alla precedente perizia, aggiornando tutte le voci con il prezzario regionale di luglio 2022 che, come accennato, presenta notevoli aumenti rispetto ai precedenti

Al fine della valutazione dell'immobile si è proceduto nel seguente modo: il bene risulta completamente ristrutturato negli impianti e nelle finiture, perciò il riferimento comparativo sarà il valore più alto di mercato della fascia delle zone OMI, come confermano i dati sulla comparazione per confronto, e da questo importo si deterranno le spese di ristrutturazione e quelle di ripristino già evidenziate nella precedente perizia.

- Metodo diretto, mediante dati reali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate e riferiti a compravendite realizzate nello stesso arco temporale e nella stessa zona, cosiddette zone OMI. Dati del I semestre 2022 (v. allegato 1.1). Il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda e va da un minimo di 810,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. L'immobile in oggetto consta di una superficie commerciale di 271,5 mq, di conseguenza il valore di mercato del bene può essere stimato moltiplicando la superficie lorda per il valore più alto di 1200,00 €/mq ottenendo importo di € 325.800,00

- Metodo per confronto, tramite ricerca nei siti specializzati, di annunci di vendita di beni simili selezionati in zona via Roma. (v. allegato 1.2)

I dati possono essere così riassunti:

Immobile di confronto 1: vendita quadrilocale completamente ristrutturato di 100 mq a €120.000,00.

Importo di confronto 1200,00 €/mq

Immobile di confronto 2: vendita di trilocale ottimo stato di 95 mq a € 100.000,00.

Importo di confronto 1.052,00 €/mq

Immobile di confronto 3: vendita di appartamento 5 locali di 150 mq a € 195.000,00

Importo di confronto 1.184,00 €/mq

Media degli importi di confronto 1.184,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda 271.5 mq otteniamo un importo di € 321.456,00

Attraverso i due metodi di stima si ottengono importi molto simili per cui facendone una media possiamo affermare che il valore dell'immobile in oggetto è di € 323.628,00.

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

A questo importo detrarremo le spese per il ripristino dell'immobile allo stato dell'ultimo titolo abilitativo valido ai fini urbanistici e le spese per la ristrutturazione per un totale di € 134.081,24

Il tutto come meglio descritto nell' allegato computo metrico estimativo (v. allegato 1.3)

Le spese per la redazione e presentazione delle pratiche presso l'ufficio tecnico urbanistico e presso il catasto per allineare il ripristinato stato dei luoghi ai vari titoli e per la ristrutturazione ammontano a € 2.000,00

In conclusione dal valore iniziale di € 323.628,00 si sottrae l'importo di cui sopra di € 134.081,24 e € 2.000,00 ottenendo il valore finale del bene di **€ 187.546,76**

2. Immobile sito in Ardea (RM) in via Toce 12

I lavori di ristrutturazione eseguiti sull'immobile sono di ripristino delle funzionalità dell'impianto elettrico e dei bagni, la riparazione delle piccole infiltrazioni nel tetto del piano terra e della mansarda e la sistemazione della pavimentazione esterna, infine naturalmente la tinteggiatura interna ed esterna.

- Metodo diretto, mediante dati reali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate e riferiti a compravendite realizzate nello stesso arco temporale e nella stessa zona, cosiddette zone OMI. Dati del I semestre 2022 (v. allegato 2.1). Il valore di mercato è espresso in €/mq riferito alla superficie lorda e va da un minimo di 1200,00 €/mq ad un massimo di 1.700,00 €/mq.

(Si noti che il valore minimo rispetto al semestre precedente è cresciuto)

L'immobile in oggetto consta di una superficie commerciale di 218 mq, di conseguenza il valore di mercato del bene può essere stimato moltiplicando la superficie lorda per il valore medio di 1.450,00 €/mq ottenendo importo di **€ 316.100,00**

- Metodo per confronto, tramite ricerca nei siti specializzati, di annunci di vendita di beni simili selezionati in zona Nuova California, con tipologia porzione di plurifamiliare con giardino e per stato di conservazione. (v. allegato 2.2)

I dati possono essere così riassunti:

Immobile di confronto 1: vendita villetta a schiera in buono stato di 96 mq a € 135.000,00.

Importo di confronto 1.406,00 €/mq

Immobile di confronto 2: vendita villa bifamiliare ottimo stato di 150 mq a € 239.000,00.

Importo di confronto 1.593,00 €/mq

Immobile di confronto 3: vendita di villa angolare ottimo stato di 150 mq a € 209.000,00

Importo di confronto 1.393,00 €/mq

Media degli importi di confronto 1.464,00 €/mq che moltiplicato per la superficie lorda 218 mq otteniamo un importo di **€ 317.626,00**

Attraverso i due metodi di stima si ottengono importi molto simili per cui facendone una media possiamo affermare che il valore dell'immobile in oggetto è di **€ 316.863,00**

ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.0335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

A questo importo detrarremo le spese per la ristrutturazione per un totale di € 36.953,75

Il tutto come meglio descritto nell' allegato computo metrico estimativo (v. allegato 2.3)

In conclusione dal valore iniziale di € 316.863,00 si sottrae l'importo di cui sopra di € 36.953,75 ottenendo il valore finale del bene di **€ 279.909,25**

ELENCO ALLEGATI

1. Allegati valutazione immobile di Avezzano

- 1.1. OMI Avezzano
- 1.2. Immobili di confronto Avezzano 1-2-3
- 1.3. Computo metrico estimativo per i lavori di ripristino e ristrutturazione

2. Allegati valutazione immobile di Ardea

- 2.1. Zone OMI Ardea
- 2.2. Immobili di confronto Ardea 1-2-3
- 2.3. Computo metrico estimativo per i lavori di ristrutturazione

Rocca di Papa, 4 dicembre 2022

Arch. Alessandra Corsi



ALESSANDRA CORSI

ARCHITETTO

VIA FRASCATI, 342 ROCCA DI PAPA 00040 (RM)

TEL. +39.335.6317622 E-MAIL A.CORSI@AWN.IT

WWW.ALESSANDRACORSI.IT

