

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Comune di **MONTELANICO**

Oggetto

Stima immobiliare Rg 482/2023 con metodo monoparametrico, data la mancanza di comparabili

La stima del fabbricato è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

L'edificazione dell'immobile è oggetto di Sanatoria e di successive richieste di autorizzazione eseguite in difformita

Committente

Es. Imm. Rg 482/2023

Consulente Tecnico

Geometra Francesco Caliciotti

Data

08/03/2024



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Data incarico

08/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato del/dei seguente/i bene immobiliare/beni immobiliari:

- Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di MONTELANICO (RM) Via Collemazzo, 15

PROPRIETARIO

codice fiscale P. [REDACTED]

CONSULENTE TECNICO

Geometra Francesco Caliciotti, nato a VALMONTONE il 28/03/1977 e residente nel Comune di VALMONTONE (RM), Via Eleonora Latini, 26, codice fiscale CLCFNC77C28L639S, con studio in VALMONTONE, Via Eleonora Latini, 26, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al numero 8860 il 25/02/2002.

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- **Confronto Diretto**
- **Valore di Costruzione**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Geometra Francesco Caliciotti, avendo ricevuto incarico da Gianluca Proietti, in data 08/03/2024, di redigere perizia di Confronto Diretto-Valore di Costruzione-, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati in oggetto, si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

Poiché la valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Confronto Diretto-Valore di Costruzione-, si ha:

Stima immobiliare Rg 482/2023 con metodo monoparametrico, data la mancanza di comparabili

La stima del fabbricato è finalizzata a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

L'edificazione dell'immobile è oggetto di Sanatoria e di successive richieste di autorizzazione eseguite in difformità

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali delle norme UNI/PdR 53:2019 e UNI 11612/2015.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Descrizione della stima immobiliare:

L'immobile realizzato in difformità, versa in cattivo stato di manutenzione. Non avendo possibilità di reperire comparabili la stima si effettua in modo non parametrico.

Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in

Denominazione cespite: Stima Immobile

Comune: **MONTELANICO (RM), 00030**

Indirizzo: Via Collemezzo, 15



Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Elenco sopralluoghi effettuati:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di MONTELANICO (RM) Via Collemezzo, 15

- 05/03/2024}

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di MONTELANICO (RM) Via Collemazzo, 15.

Ubicazione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Comune:	MONTELANICO (RM), 00030
Indirizzo:	Via Collemazzo, 15

Descrizione e confini

L'immobile confina con la strada Via Collemazzo e terreni limitrofi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 1



Foto 2



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 3

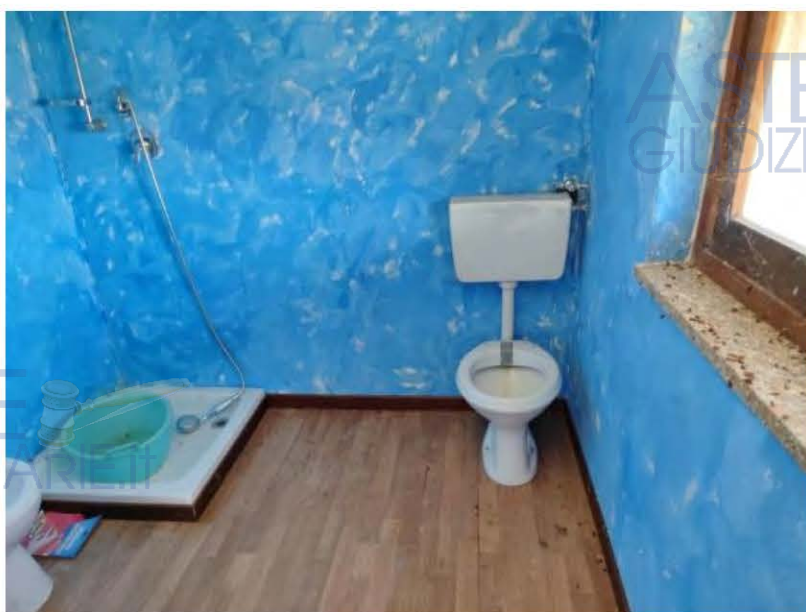


Foto 4



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 5



Foto 6



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
Proietti Gianluca	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati
Ubicazione:	Via Collemazzo, 15
Foglio:	23
Mappale:	263
Subalterno:	4
Categoria:	A/7
Classe:	1
Consistenza:	7,5
Rendita catastale:	581,01 €
Valore catastale:	73.207,26 €

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minim o	Massim o	Superficie
Ville e Villini	SCADENTE	800,00	1.200,00	Lorda	3,00	4,50	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

L'immobile è realizzato in difformità delle autorizzazioni richieste

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

L'immobile versa in cattivo stato di manutenzione

Atti di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Greco Renato di Colleferro in data 31/03/2014, repertorio 70394, raccolta 9241, registrato a in data al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Velletri in data 05/03/2014 00:00:00 al n. 2713.

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE:

Stima Immobile

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	160,00
	Superficie commerciale	160,00
	Superficie utile netta	160,00
	Superficie utile lorda	160,00
	Superficie commerciale	160,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAMENTO

N°	Descrizione	Coefficiente
1	VETUSTA' - Età da 10 a 20 anni	0,85
2	Stato dell'immobile - FATISCENTE	0,60
3	Difformità di edificazione	0,50
Coefficiente globale		0,26

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2022)	800,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2022)	1.200,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	1.000,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	200,00 €

NOTE

Il valore mono parametrico in quanto non esistono comparabili. Per tanto saranno usati i Valori del costo di costruzione e valore medio di acquisto.

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore normale unitario OMI, trattandosi di destinazione residenziale, si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI minimo} + (\text{valore OMI max} - \text{Valore OMI minimo}) * K$$

Essendo $K = (K1 + 3 * K2) / 4$

K1 dipende dal taglio di superficie secondo la seguente tabella

Taglio superficie K1

Fino a 45 mq	1
Oltre 45 fino a 70 mq	0,8
Oltre 70 fino a 120 mq	0,5
Oltre 120 fino a 150 mq	0,3
Oltre 150 mq	0

K2 dipende dal livello di Piano secondo la seguente tabella

Livello Piano	K2
Seminterrato	0
Terra	0,2
Primo	0,4
Intermedio	0,5
Ultimo	0,8
Attico	1

Nel caso in esame si avrà:

$$K1 = 0,00$$

$$K2 = 0,40$$

$$K = 0,30$$

$$C = 1,000$$

Valore normale unitario OMI = 920,00 €

Coefficiente riduttivo OMI = 1,000

Valor corretto OMI = 920,00 €

Valore OMI = **152.720,00 €**

Valore medio di mercato = **41.600,00 €**

Valore per confronto diretto = **8.320,00 €**



VALORE DI COSTRUZIONE

Questo metodo consente di stimare il valore dell'immobile mediante la somma del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'immobile considerato nel suo stato di vetustà.



Da accertamenti sul luogo ed in base a personali indagini di mercato si sono riscontrati i seguenti valori:

Valore unitario area edificata: 100,00 € Superficie area edificata: 1,00 Costo unitario di costruzione: 350,00 €

Poiché la superficie dell'immobile risulta pari a mq 160, ne deriva un valore complessivo pari a:

$$\text{Valore di costruzione} = 100,00 \text{ €} \times 1,00 \text{ m}^2 + 350,00 \text{ € al m}^2 \times 160,00 \text{ m}^2 \times 0,26 = \mathbf{14.660,00 \text{ €}}$$

MEDIA DEI VALORI E RIEPILOGO



TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		152.720,00 €
Valore medio di mercato	= 1.000,00 € x 0,26 x 160,00 m ²	41.600,00 €
Valore per confronto diretto	= 200,00 € x 0,26 x 160,00 m ²	8.320,00 €
Valore di costruzione	= 100,00 € x 1,00 m ² + 350,00 € al m ² x 160,00 m ² x 0,26	14.660,00 €

Valore stimato 54.325,00 €

Valore stimato (Arrotondato Ai 100 Euro): 54.300,00 €



CONCLUSIONI

Il sottoscritto Geometra Francesco Caliciotti, con studio in VALMONTONE (RM), Via Eleonora Latini, 26, iscritto all'Albo Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al numero 8860, dopo un'attenta indagine nel loco e mercato immobiliare,

DICHIARA

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra descritto è attualmente pari a 54.300,00 € (diconsi euro cinquantaquattromilatrecento/00).

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

VALMONTONE, 08/03/2024



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare:

Fabbricato sito nel comune di MONTELANICO (RM) Via Collemezzo, 15



RIEPILOGO CESPITI

N°	Tipo	Comune	PR.	Indirizzo	Sez.	Fogl.	Mapp.	Sub.	Civico	Piano	Scala	Interno	Tot. Stima	Sup. Commerciale
1	Stima Immobiliare													
	Fabbricato	MONTELANICO	RM	Via Collemezzo		23	263	4	15				54.300,00 €	160,00 m²
													54.300,00€	160,00 m²