



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE VIII CIVILE**

**R.G. 77417/2017 – Giudice Cristiano De Giovanni
C.T.U. Arch. Cristiano Tavani**



contro



BOZZA RELAZIONE TECNICA

CTU ARCH. CRISTIANO TAVANI



**CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017**



Incarico

Quesiti posti dal giudice

“Determinare il valore dell'immobile, l'eventuale divisibilità e l'indennità di occupazione.”

Svolgimento delle operazioni peritali

1) Valore dell'immobile

Descrizione dell'immobile

Titolarità

Dati catastali

Confini

Corrispondenza catastale

Stato conservativo

Stato do occupazione

Normativa Urbanistica

Regolarità edilizia

Consistenza

Stima

Procedimento di stima con metodo parametrico

Stima per capitalizzazione dei redditi

2) eventuale divisibilità

3) indennità di occupazione

**ALLEGATI**

DOC. 01 Documentazione fotografica

DOC.02 Verbale di inizio operazioni peritali

DOC.03 Planimetria Rilievo immobile

DOC. 04 Planimetria catastale appartamento

DOC. 05 Visura catastale

DOC. 06 Progetto di Licenza edilizia

DOC. 07 Certificato di agibilità

DOC. 08 Valori OMI

DOC. 09 Valori Borsino Immobiliare



CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017



All'udienza del 16/04/2019, il sottoscritto Arch. Tavani Cristiano, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), PEC c.tavani@pec.archrm.it, tel-fax 06 3217918, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n.9359, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Nell'udienza del 16/04/2019 l'Ill.mo Giudice Cristiano de Giovanni R.g. n. 77417/2017 del Tribunale Ordinario di Roma promosso da

Formulava il seguente quesito che viene di seguito testualmente trascritto :

“Determinare il valore dell'immobile , l'eventuale divisibilità e l'indennità di occupazione.”

Svolgimento delle operazioni di consulenza

premesso

- che il C.T.U., dopo avere assunto l'incarico e ottenuto il ritiro dei fascicoli di parte, si è recato il giorno 08/05/2019 presso l'abitazione sita in via Gaetano Casati n. 39 scala C piano 2 int. 10 per effettuare il necessario sopralluogo

Sul posto sono convenuti, oltre al C.T.U.:

per la parte ricorrente: Sig.ra

per la parte resistente: nessuno presente.

Il tutto come da verbale allegato. (DOC.02 Verbale di inizio operazioni peritali)

Letti ai presenti i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice Designato si è passato al rilievo metrico-fotografico dell'immobile e del suo stato di conservazione, da cui non sono emerse difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto. Il CTU ha proseguito le operazioni con il rilievo fotografico e metrico dell'immobile (DOC.03 Planimetria Rilievo immobile) e quindi ha sottoposto alle parti la richiesta di produrre ogni documento tecnico in loro possesso utile all'accertamento della verità ed alla risposta più esauritiva possibile ai quesiti posti dal Giudice Designato. Alle ore 12:30 si sono interrotte le operazioni peritali, il tutto come da Verbale di sopralluogo allegato.(DOC. 2 Verbale di inizio operazioni peritali)

Successivamente il sottoscritto ha fatto una ricerca telematica tramite il portale SIPRE del Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica di Roma Capitale per visionare gli elaborati di progetto dell'immobile nonché il certificato di agibilità ottenendo così copia del progetto e della agibilità dell'immobile. (DOC. 06 Progetto di Licenza edilizia) (DOC. 07 Certificato di agibilità)

- in data 30/09/2019 il C.T.U. mandava propria bozza di relazione alle parti, ma non riceveva alcuna osservazione.

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

TUTTO CIO' PREMESSO

Il sottoscritto ha redatto la presente Relazione suddividendo il testo della relazione stessa seguendo i quesiti posti dall'Ill.mo Giudice, corredandolo di alcuni allegati in calce.

1) Valore dell'immobile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare, oggetto di perizia, ad uso residenziale, è sita al secondo piano di un complesso edilizio intensivo costituito da due edifici di n. 9 piani fuori terra, ubicate in via Gaetano Casati (FOTO 1,2) e via Girolamo Benzoni (FOTO 3) due traverse della Circonvallazione Ostiense nei pressi della Garbatella, che è la zona urbanistica 11C del Municipio Roma VIII (ex Municipio Roma XI) di Roma Capitale che si estende sul quartiere Q. X Ostiense. La Garbatella, la cui architettura è ispirata al modello delle città giardino inglesi, con villini e palazzi di massimo tre piani, con cortili e spazi verdi coltivabili, nasce come modello per ospitare la classe operaia e le famiglie che negli anni '30 furono sfollate a seguito dell'abbattimento della Spina di Borgo per la realizzazione di Via della Conciliazione

Nel quartiere, a ridosso della via Cristoforo Colombo, sorge il palazzo della Regione Lazio, e sul lato opposto della stazione di Roma Ostiense. In occasione dei Mondiali di Calcio Italia '90, sorse lo scalo Air Terminal che nel 2012 è stato convertito nella sede di Roma di Eataly, divenendo il più grande luogo al mondo dedicato alle eccellenze agroalimentari italiane. Inoltre è presente la fermata della linea Metro B Garbatella segnalata dal nuovo ponte Settimia Spizzichino anche noto come Cavalcavia Ostiense, che sovrappassa la linea ferroviaria Roma-Lido e il percorso della linea B della metropolitana.

Il complesso edilizio in cui è contenuta l'unità immobiliare oggetto di perizia è un grande blocco intensivo non facente parte del tessuto edilizio originario della Garbatella bensì dei grandi fabbricati realizzati a ridosso della Circonvallazione Ostiense durante gli anni '60.

Esso è caratterizzato da due grandi blocchi in linea paralleli collegati tra loro nella parte basamentale la quale occupa un'area di sedime più ampia, dove si trovano attività commerciali su strada, una corte interna e gli accessi condominiali alle varie scale e ascensori, mentre i piani superiori sono destinati a residenze e studi professionali.

I due edifici si presentano in uno stato di manutenzione buono. Non hanno particolare pregio architettonico, hanno una struttura portante in cemento armato con tamponature in mattoni, le facciate presentano un rivestimento in cortina di mattoni e i balconi hanno ringhiere in ferro. Essi hanno due distinti accessi, quello su via Girolamo Benzoni n. 53 (FOTO 3) che contiene le scale "A" e "B", e quello su via Gaetano Casati n. 39 (FOTO 1,2) che contiene le scale "C" e "D". I due accessi sono collegati tra loro da un percorso pedonale interno. (FOTO6,7) Il pavimento dell'androne e dei pianerottoli è in marmo così come le pedate e le alzate dei corpi scala tute servite da ascensore. (FOTO 4,5,8,9)

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

L'appartamento, oggetto di perizia, si trova nell'edificio prospettante verso Via Gaetano Casati n. 39 è al secondo piano, interno 10 ed è raggiungibile dalla scala "C".

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare, costituita da Appartamento in Via Gaetano Casati n. 39 piano secondo scala "C" int. 10 è stato trasferito alle seguenti proprietà con i seguenti titoli:

- Atto di Compravendita del 22/04/1975 repertorio n. 188683 fascicolo n. 12863 a firma del notaio Dott. Alceo Giustozzi con il quale la *** vendeva l'unità immobiliare in oggetto ai coniugi ***

- Passaggio di atto di testamento olografo del 27/07/2006 repertorio n. 378244 n. 4095 con atto notarile a firma del notaio Dott. Luigi Siri di Roma in cui il sig.*** essendo deceduto il *** lasciava proprietà pari al 50% suddivisa in due quote di ¼ ai figli sigg.

- Atto del 24/01/2017 repertorio n. 6114 racc. n. 3558 a firma del notaio Dott. Silvestri proprietà pari al 50% suddivisa in due quote di ¼ ciascuna ai figli sigg.*** firma della sig.ra ***

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi

Dati di classamento

| Tipologia | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Int. |
|--------------|--------|-------|------|------------|-----------|--------|-------------|---------------------------------|----------|-------|------|
| Appartamento | 821 | 44 | 66 | | A/3 | 3 | 5,5 vani | 92,00 mq | 1.264,03 | 2 | 10 |
| | | | | | | | | SUPERFICIE ESCLUSE AREE COPERTE | | | |
| | | | | | | | | 90,00MQ | | | |

CONFINI

L'appartamento confina con appartamento int. 11 e int. 9 , pianerottolo scala C e distacco verso via G. Casati.

CORRISPONDENZA CATASTALE

CTU Arch. Cristiano Tavani

Bozza RELAZIONE TECNICA

RG. 77417/2017

In seguito ad analisi della documentazione catastale e attraverso il sopralluogo effettuato il 08/05/2019 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. (DOC. 04 Planimetria catastale appartamento)

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è posto al piano secondo della scala "C", possiede un solo portoncino di accesso, ed è costituito da un ingresso, un corridoio, (FOTO 11,12,13,14) un soggiorno (FOTO 15,16), due camere (FOTO 17), una cucina (FOTO 18,19) due bagni (FOTO 23,24) e un ripostiglio (FOTO 25) ed un balcone (FOTO 20,21) su cui affacciano il soggiorno e la cucina.

L'appartamento prospetta su due lati : l'esposizione del soggiorno, della cucina e di una camera è est, mentre l'altra camera e i bagni a ovest verso una chiostrina aperta su di un lato verso altra proprietà. (FOTO 15,16).

L'appartamento ha delle rifiniture economiche, si presenta in mediocre stato di manutenzione, nel soggiorno nei disimpegni e nelle camere è presente la pavimentazione in marmette di graniglia (FOTO 19,20), i bagni e la cucina hanno rivestimenti e pavimenti in ceramica diversi nelle dimensioni e nelle decorazioni. Le porte interne sono quelle originarie in legno dipinte di bianco e gli infissi esterni sono piuttosto recenti in alluminio smaltato bianco con vetro-camera.

Il riscaldamento è di tipo centralizzato e i radiatori presentano i contabilizzatori di calore.

L'Altezza interna utile ai piani è di ml. 3,00.

Sono inoltre presenti gli allacci all'impianto del gas e idrico, i bagni sono completi di sanitari e rubinetterie.

L'impianto elettrico risulta obsoleto ed pertanto risulta da rifare in toto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento al momento del sopralluogo avvenuto il 08/05/2019, è risultato non abitato, le chiavi sono in possesso di entrambi gli eredi, e la prima stanza a destra dopo l'ingresso è risultata inaccessibile in quanto chiusa a chiave e di uso esclusivo del *** che non era presente.

NORMATIVA URBANISTICA

Prg 2008

Secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008, l'unità immobiliare ricade in "*Città Consolidata, tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa T2*". Si tratta di tessuti ad alta densità insediativa formati da edifici realizzati nel rispetto della tipologia "intensiva", definita dai regolamenti edilizi o in sede di piano generale o dai piani particolareggiati di attuazione del piano del 1931, che hanno caratterizzato le zone di espansione o hanno sostituito insediamenti precedenti.

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

Per la zona sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria che prevedono anche il frazionamento delle unità immobiliari, tuttavia gli appartamenti generati dal frazionamento devono rispettare la regola di possedere dimensioni minime di 45 mq a lordo delle murature oltre ai requisiti igienico-sanitari.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'edificio è stato realizzato dalla *** in base al progetto n. 23104-1963 e n. 36977-1965 e alla variante di progetto n. 10001 del 21/02/1966. (DOC. 06 Progetto di Licenza edilizia)

L'immobile risulta agibile con certificato di abitabilità n. 581 del 15/06/1968 rilasciato dal Sindaco di Roma a seguito di domanda n. 1611/1967 presentata dalla *** (DOC. 07 Certificato di agibilità)

Mediante visura presso l'URP dell'Ufficio Condono di Roma non risultano documenti inerenti a pratiche di condono relative all'immobile oggetto di perizia.

Da un confronto tra l'attuale stato dei luoghi e la documentazione reperita negli uffici preposti è emerso che il progetto originale non differisce dall'attuale stato dei luoghi.

Tuttavia occorre evidenziare che:

-la prima stanza a destra dopo l'ingresso, risulta prospiciente su di una chiostrina, e ciò dal regolamento edilizio di Roma non è concesso, in quanto secondo esso le chiostrine possono dare aria e luce soltanto alle scale, latrine, stanze da bagno corridoi esclusa ogni altra destinazione d'uso.

Pertanto dovendo in futuro intervenire con opere di manutenzione straordinaria, per le quale necessita una autorizzazione edilizia, magari disimpegnando al meglio gli spazi interni, la camera suddetta non potrà avere tale destinazione d'uso ma dovrà essere annessa al locale ingresso.

CONSISTENZA

Unità di parametro: nozione di Superficie Convenzionale vendibile

La Superficie Convenzionale vendibile di un immobile (scv) è un valore espresso in metri quadrati, sommatoria della superficie ponderata di tutti gli elementi che compongono l'immobile (superficie interna lorda, murature di partizione e di tamponamento, accessori diretti e indiretti). Nella pratica estimativa nazionale la scv è computata applicando i criteri e i coefficienti di ponderazione esposti nell'allegato C al D.P.R. 138/98 e coincide con la superficie catastale dell'immobile, sicché potrà essere derivata dai valori esposti nelle visure catastali. Nel caso specifico il rilievo effettuato sull'immobile coincide come superficie rispetto a quella catastale.

| Destinazione | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione | 86,60 mq | 1,00 | 89,50 mq | 2,97 m | 4 |

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

7,16 mq

0,35

2,50 mq

S1

Totale superficie convenzionale:

92,00 mq

 STIMA

L'immobile oggetto di stima è composto da un appartamento di mq. 92,00 commerciali.

Si procede in prima analisi ad una Stima Parametrica valutando oculatamente i coefficienti di ponderazione ed in seconda analisi operando una Stima a Valore di Capitalizzazione analizzando così in modo indiretto il probabile valore di mercato dell'immobile.

Il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima è costituito dalla media aritmetica dei due probabili valori di mercato ottenuti separatamente dalle due analisi

 1)PROCEDIMENTO DI STIMA CON METODO PARAMETRICO

In questo procedimento di valutazione dell'unita' immobiliare sarà adottato il criterio del valore di mercato ed utilizzato il metodo parametrico.

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in via Gaetano Casati, secondo piano, interno 10 scala "C"

sono stati rilevati i seguenti valori di mercato inerenti alle abitazioni civili, la stima è basata tenendo conto dei dati rilevati da:

- OMI per la zona denominata Garbatella (Largo delle sette Chiese) per il secondo semestre 2018;

Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati così stimati (DOC. 08 Valori OMI) :

| VALORI OMI – II SEMESTRE 2018 - Fascia C10 : Garbatella (Largo delle sette Chiese) | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Tipo | Valori min €/mq | Valori max €/mq |
| Abitazioni di tipo economico | 2.550,00 | 3.600,00 |
| Valore medio € 3.075,00 | | |

VALORI BORSINO IMMOBILIARE – settembre 2019 – Zona: Garbatella (Circonvallazione ostiense- Viale Giustiniano Imperatore) (DOC. 09 Valori Borsino Immobiliare)

Abitazioni civili Valori min €/mq 1.914,00 Valori medi €/mq 2.168,00 Valori max €/mq 2.422,00

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

VALORI BORSINO IMMOBILIARE – settembre 2019 – Zona: Garbatella (Circonvallazione ostiense- Viale Giustiniano Imperatore)

| Tipo | Valori min €/mq | Valori medio €/mq | Valori max €/mq |
|------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| Abitazioni di tipo economico | 2.199,00 | 2.692,00 | 3.187,00 |
| Valore medio € 2.692,00 | | | |

Il valore medio che si ricava è di 2.883,50 €/mq

Il valore unitario che verrà applicato per la stima, è dato dalla rettifica del valore medio aritmetico attraverso l'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi:

Coefficienti di ponderazione: stato di conservazione

| Stato di conservazione | Coefficiente di ponderazione |
|--|------------------------------|
| Nornale (non è richiesto nessun intervento) | 1,00 |
| Medio (da rinnovare le finiture) | 0,90 |
| Da mantenere (da rinnovare impianti e finiture) | 0,80 |
| Da ristrutturare (da ottimizzare la distribuzione interna) | 0,70 |

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente **0,80** per tener conto dello stato di conservazione.

Coefficienti di ponderazione: tipologia

| Tipologia | Coefficiente di ponderazione |
|--------------------------|------------------------------|
| Villa A/1 | 2,00 |
| Fabbricato civile A/2 | 1,25 |
| Fabbricato economico A/3 | 1,05 |
| Fabbricato popolare A/5 | 0,80 |
| Fabbricato rurale A/6 | 0,70 |
| Villino A/7 | 1,40 |

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente **1,05** per tener conto della tipologia edilizia.

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

Coefficienti di ponderazione: Panoramicità e orientamento

| Panoramicità e orientamento | Coefficiente di ponderazione |
|-----------------------------|------------------------------|
| ottima | 1,00 |
| media | 0,90 |
| scadente | 0,60 |

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente **0,90** per tener conto della Panoramicità e orientamento.

Coefficienti di ponderazione: posizione

| Posizione | Coefficiente di ponderazione |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Periferica | 1,00 |
| Semiperiferica | 1,20 |
| Centrale | 1,40 |
| Zone di pregio periferiche o agricole | 1,20 |
| Degradata | 0,90 |

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente **1,20** per tener conto della Posizione.

Coefficienti di ponderazione: riscaldamento

| Riscaldamento | Coefficiente di ponderazione |
|------------------------------------|------------------------------|
| Autonomo | 1,05 |
| Centralizzato | 1,00 |
| Centralizzato con contabilizzatori | 1,02 |

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente **1,02** per tener conto del tipo di riscaldamento.

Coefficienti di ponderazione: Piano

| Piano | Coefficiente di ponderazione | |
|------------------------|------------------------------|----------------------------|
| | Con ascensore | Senza ascensore |
| Piano | | |
| seminterrato | 0,75 | 0,75 |
| Piano terra o rialzato | 0,90 (0,80 senza giardino) | 0,90 (0,80 senza giardino) |
| Piano 1° | 0,90 | 0,90 |

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

| | | |
|-----------------|------|------|
| Piano 2° | 0,97 | 0,85 |
| Piano 3° | 1,00 | 0,80 |
| Piano superiori | 1,05 | 0,70 |
| Ultimo piano | 1,10 | 0,70 |
| Attico | 1,20 | 0,80 |

Per processare la presente perizia i valori medi per metro quadro saranno ponderati con il coefficiente **1,05** per tener conto del Piano.

Il valore di mercato (Vm) ricavato con metodo parametrico è espresso dalla seguente equazione:

$$V_m = V_p \times P$$

Con Vp corrispondente al prodotto dei coefficiente di ponderazione pari a $0,80 \times 1,05 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,02 \times 1,05 = 1,14$ moltiplicato per il valore medio di mercato

Per quanto finora dedotto il Vp dell'appartamento è il risultato della seguente espressione:

$$V_p \text{ appartamento} = 2.883,50 \text{ €/mq} \times 1,14 = 3.287,19 \text{ €/mq} \text{ e in c.t. } 3.290,00 \text{ €/mq}$$

P corrisponde alla scv dell'immobile = 92,000 mq

Per cui otteniamo:

$$V_m = 3.290,00 \text{ €/mq} \times 92,00 \text{ mq} = \text{€ } 302.680,00$$

2) STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

E' stato applicato un secondo metodo, quale il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che determina l'ammontare del capitale ovvero, il valore di mercato, dividendo il reddito netto che il capitale produce (Rn) per un saggio (r) che viene definito saggio di capitalizzazione:

$$V_m = R_n / r$$

Vm= valore dell'immobile

Rn= reddito netto

r = saggio di capitalizzazione (di fruttuosità) riferito al reddito lordo (RI)

Il reddito capitalizzabile o reddito netto è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà

$$R_n = R_l - S$$

Dove:

CTU Arch. Cristiano Tavani

Bozza RELAZIONE TECNICA

RG. 77417/2017

(RI): Si è proceduto a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, effettuando una indagine sui valori di locazione al mq. per immobili simili, al fine di addivenire al più probabile valore di locazione dell'unità immobiliare in oggetto.

(S): Le spese in detrazione sono state stimate tenendo conto dei Prezzi per Tipologie Edilizie dell'Anno 2012 dal Prezziario DEI "Tipologie edilizie" 2012, Costi annui di Gestione al mq. che per un Edificio di abitazione civile residenziale prevede un costo annuo di gestione di 20,00 €/mq

Per l'immobile oggetto di stima ubicato in Via Giuseppe Andreoli n. 2 piano 4 int. 10 scala "B", sono stati rilevati i seguenti valori di locazione inerenti alle abitazioni civili dei dati rilevati da:

- OMI per la zona denominata Garbatella (Largo delle sette Chiese) per il secondo semestre 2018;

Tutti riferiti al mq. di superficie Convenzionale vendibile, come dalla tabelle estratte che sono stati così stimati (DOC. 08 Valori OMI) :

| VALORI DI LOCAZIONE OMI – II SEMESTRE 2018 - Fascia C10 : Garbatella (Largo delle sette Chiese) | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Tipo | Valori min €/mq | Valori max €/mq |
| Abitazioni di tipo economico | 8,50 | 12,00 |
| Valore medio €/mq 10,25 | | |

VALORI DI LOCAZIONE BORSINO IMMOBILIARE – settembre 2019 – Zona: Garbatella (Circonvallazione ostiense- Viale Giustiniano Imperatore) (DOC. 09 Valori Borsino Immobiliare)

Abitazioni civili Valori min €/mq 1.914,00 Valori medi €/mq 2.168,00 Valori max €/mq 2.422,00

| VALORI BORSINO IMMOBILIARE – settembre 2019 – Zona: Garbatella (Circonvallazione ostiense- Viale Giustiniano Imperatore) | | | |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|
| Tipo | Valori min €/mq | Valori medio €/mq | Valori max €/mq |
| Abitazioni di tipo economico | 7,60 | 9,50 | 11,04 |
| Valore medio €/mq 9,50 | | | |

Il valore medio che si ricava è di 9,87 €/mq

con un valore medio, quindi di 9,87 €/mq. x mese che moltiplicato per lo stesso coefficiente di ponderazione ricavato nel metodo precedente si ottiene:

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

$$9,87 \text{ €/mq} \times 1,04 = 10,26 \text{ €/mq}$$

e un valore medio annuale pari a $10,26 \text{ €/mq} \times 12 = 123,17 \text{ €/mq}$

DETERMINAZIONE DEL SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima, calcolato con la formula $r = Rl \text{ annuo} / Vm$ è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è pari a:

$$r = 10,26 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} / 3.290,00 \text{ €/mq} = 123,17 \text{ €/mq} / 3.290,00 \text{ €/mq} = 0,037$$

Saggio di capitalizzazione: $r = 3,70 \%$

applicabile per immobili ubicati nella stessa zona.

Al saggio medio di capitalizzazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, secondo la tabella pubblicata da M. Orefice (Estimo Civile, Utet, 2007) si devono considerare le caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio che possono determinare incrementi del saggio medio (effetti negativi sul valore) o decrementi del saggio medio (effetti positivi sul valore), per cui avremo:

- Quota rispetto al piano stradale $\pm 0,08 \%$ = - 0,08%
- Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria $\pm 0,12 \%$ = + 0,10
- Caratteristiche di prospicenza e di luminosità $\pm 0,20 \%$ = - 0,20 %
- Centralità rispetto al centro urbano, trasporti $\pm 0,22 \%$ = - 0,22 %

TOTALE - 0,50% + 0,10 = - 0,40%

Saggio di capitalizzazione: $r = 3,70 \%$ - 0,40 % = 3,30 %

applicabile per l'unità immobiliare oggetto di perizia.

Procedendo si ottiene:

| VOCI | UNITÀ DI MISURA | VALORE |
|---|-----------------|-----------|
| Valore di locazione mensile | €/mq. x mese | 10,26 |
| Valore di locazione annuale | €/mq | 123,17 |
| Superficie commerciale | mq | 92,00 |
| Reddito lordo annuale (123,17 x 92,00 = 11.331,64) | € | 11.331,64 |
| Spese in detrazione (20,00* €/mq) (20,00 x 92,00) | € | 1.840,00 |
| Reddito Netto annuale Rn (11.331,64- 1.840,00) | € | 9.491,64 |
| Saggio di capitalizzazione | % | 3,30 |

* (S): Le spese in detrazione sono state stimate tenendo conto dei Prezzi per Tipologie Edilizie dell'Anno 2012 dal Prezziario DEI "Tipologie edilizie" 2012, Costi annui di Gestione al mq. che per un Edificio di abitazione civile residenziale prevede un costo annuo di gestione di 20,00 €/mq

$$Vm = Rn / r$$

$$Vm = \text{€ } 9.491,64 / 0,033 = \text{€ } 287.625,45 \text{ e in c.t. } 288.000,00$$

Dai valori di stima desunti dai due metodi sopradescritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima, ottenuto dalla media dei due valori, sia il seguente:

STIMA ABITAZIONE

CTU Arch. Cristiano Tavani

Bozza RELAZIONE TECNICA

RG. 77417/2017

€ 302.680,00 + € 288.000,00 = € 590.680,00 / 2 = € 295.340,00

per la lieve difformità edilizia ritrovata in perizia si arrotonda il prezzo a € **294.000,00**

(diconsi euro duecentonovantaquattromila,00).

pari a 3.195,00 €/mq.

2) eventuale divisibilità dell'immobile

Si fa presente che l'appartamento, per le sue dimensioni contenute di mq. 78,00 calpestabili (superficie netta) non è divisibile in due o più unità distinte ed autonome in quanto non risulterebbero garantiti i requisiti minimi di 45 mq. di SUL previsti dalle nuove norme tecniche di attuazione di PRG.

3) l'indennità di occupazione

Lo scrivente ritiene opportuno individuare il più probabile canone di affitto dell'unità immobiliare in oggetto attraverso il criterio di stima per comparazione sul confronto con i valori d'affitto ricorrenti in zona per unità immobiliari simili già precedentemente individuati per la stima dell'immobile.

Il valore medio precedentemente individuato è di 9,87 €/mq. x mese che moltiplicato per lo stesso coefficiente di ponderazione ricavato nel metodo precedente si ottiene:

$9,87 \text{ €/mq} \times 1,04 = 10,26 \text{ €/mq}$

Si può quindi stabilire che il canone di affitto mensile dell'immobile è pari a:

$10,26 \text{ €/mq} \times 92,00 \text{ mq.} = € 943,92$

che in cifra tonda è pari € **950,00 al mese**

pertanto l'indennità di occupazione nella misura pro-quota è pari ad € **475,00 al mese.**

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, si ribadiscono di seguito le conclusioni alle quali si è giunti:

L'appartamento, oggetto di perizia, sito in Roma, si trova in Via Gaetano Casati n. 39 è al secondo piano, interno 10 ed è raggiungibile dalla scala "C" nel quartiere Ostiense/ Garbatella, è costituito da un ingresso, un corridoio, un soggiorno, due camere, una cucina due bagni, un ripostiglio ed un balcone su cui affacciano il soggiorno e la cucina. L'appartamento ha delle rifiniture economiche e si presenta in mediocre stato di manutenzione

In seguito ad analisi della documentazione catastale e attraverso il sopralluogo effettuato il 08/05/2019 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ed è conforme al progetto urbanistico-edilizio.

Tuttavia occorre evidenziare che:

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017

-la prima stanza a destra dopo l'ingresso, risulta prospettante su di una chiostrina, e ciò dal regolamento edilizio di Roma non è concesso, in quanto esso le chiostrine possono dare aria e luce soltanto alle scale, latrine, stanze da bagno corridoi esclusa ogni altra destinazione d'uso.

Pertanto dovendo in futuro intervenire con opere di manutenzione straordinaria, per le quale è necessaria una autorizzazione edilizia, magari disimpegnando al meglio gli spazi interni, la camera suddetta non potrà avere tale destinazione d'uso ma dovrà essere annessa al locale ingresso.

Il valore di mercato dell'immobile è pari ad € **294.000,00**.

Il canone locativo mensile è pari ad € **950,00** al mese pertanto l'indennità di occupazione nella misura pro-quota è pari ad € **475,00** al mese.

Il sottoscritto C.T.U. certo di aver sufficientemente risposto ai quesiti formulatigli, rassegna l'elaborato peritale e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

In fede

Roma 270 /11/2019

CTU Arch. Cristiano Tavani

CTU Arch. Cristiano Tavani
Bozza RELAZIONE TECNICA
RG. 77417/2017