

RELAZIONE TECNICA e PERIZIA DI STIMA GIURATA
DELL' IMMOBILE SITO IN ROMA
VIALE MARESCIALLO PILSUDSKI 118

PREMESSA

Il sottoscritto, Prof. Ing. Pasquale Ricciardi, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la normativa d'attuazione, la determinazione della stima, la situazione urbanistica, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico ricevuto relativamente all'immobile, sito in Roma Viale Maresciallo Pilsudski 118, nel quale sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Roma come segue:

Foglio 538, part. 118, Sub. 5, ZC 3, Cat. A/2, Cl. 4, Consistenza 6 vani, superficie catastale mq. 136, Totale escluse aree scoperte mq. 135, Rendita € 1.874,74. Viale Maresciallo Pilsudski, 118, Piano T, interno 2.

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T308596 del 25.02.2016 (All. n. 1).

CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insiste l'appartamento è ubicata nel Quartiere Pinciano e più precisamente in Via Maresciallo Pilsudski, 118; appartamento posto al piano terra della scala unica, distinto con il numero d'interno 2, composto di quattro vani utili, angolo cottura, due bagni e ripostiglio. Confinante con vano scala e vano ascensore, appartamento int. 1, muri perimetrali per due lati, salvo altri.

L'appartamento fa parte di un condominio con Regolamento condominiale redatto dal Notaio Giuseppe Feroli di Roma trascritto in data 27/04/2004 al numero 27441.

L'appartamento è adibito ad uso abitazione e fa parte di un fabbricato iniziato anteriormente al 1° semestre 1967 e successivamente è stato rilasciato dal Comune di Roma concessione edilizia in sanatoria in data 05.10.1999 n. 195307.

Il fabbricato risulta in una buona posizione servita da scorrevoli arterie stradali che ne assicurano il collegamento e con il centro e con le direttrici autostradali. E' servito da servizi pubblici di trasporto ed è sito in una zona residenziale ricca di negozi commerciali ed artigianali, con la presenza di Chiesa, Campi sportivi e Palazzo della Musica nelle immediate vicinanze.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

L'appartamento trovasi in un fabbricato edificato nell'anno 1940, con le caratteristiche costruttive ed architettoniche del tempo, composto da piano terreno e sei piani in elevazione con copertura a terrazzo. L'ossatura in elevazione con pilastri e travi portanti in c.a. collegati con i solai gettati in opera costituiscono in uno l'ingabbiatura portante e muratura di mattoni e pietrame.

La facciata esterna è una facciata strutturale rivestita al piano terra e primo di lastre di travertino, dal secondo piano al quinto piano di cortina in mattoni scuri e al sesto piano da intonaco.

L'appartamento ha infissi esterni in alluminio e "tapparelle" in plastica e le tramezzature interne sono di vari tipi edilizi.

Il piano terra e i piani in elevazione sono direttamente collegati fra loro tramite una scala ed un impianto ascensore. L'ingresso al fabbricato è costituito da un cancello in ferro munito di citofono apriporta, dopo l'attraversamento di un piccolo spazio a giardino pavimentato in parte da pezzame di travertino, si giunge ad portone in ferro e da "bussola" in legno e vetro. L'androne è ben rifinito e luminoso con pavimento di "graniglia di marmo" e con battiscopa alto circa ml. 1 di marmo scuro e pareti ad intonaco rifinito.

Le scale sono in marmo con ringhiera in muratura e corrimano in legno.

La porta capo- scala dell'appartamento è in legno a due ante blindata con imbottito in marmo.

Gli infissi interni sono in essenza di legno bianco ad una anta, con modanature eleganti e ferramenta moderni di recente costruzione, gli infissi esterni sono in alluminio a vetri doppi con "veneziana esterna" in plastica.

Tutto l'appartamento è rifinito ad intonaco civile tintecciato ad eccezione del bagno padronale rivestito in parte di piastrelle di marmo scuro e in parte di intonaco alla "veneziana". Tutti i pavimenti sono in laminato chiaro, compresi quelli dei bagni, le cui rubinetterie sono recenti e di tipo raffinato. I sanitari sono nuovi e di marca Ideal Standard.

L'appartamento è munito di impianto di riscaldamento centralizzato con elementi radianti e tubazione di adduzione di tipo alla "francese", di condizionatori elettrici, di impianto elettrico, di telefono, gas metano, ed è regolarmente provvisto di allaccio in fogna e di attestato di qualificazione energetica. La superficie commerciale dell'appartamento è di mq. 135,00. L'altezza dei locali dell'abitazione è di circa ml. 3,05.

Il fabbricato è in uno stato di buona manutenzione ordinaria e non risulta che vi siano interventi di manutenzione straordinaria da parte del condominio.

RIEPILOGO CONSISTENZE SUPERFICI COMMERCIALI COMPLESSO IMMOBILIARE

Appartamento al piano terra int. 2 di V. Maresciallo Pilsudski, 118 – Roma: mq. commerciali 135,00.

PROCEDIMENTI DI STIMA EDIFICATO

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame dell'immobile nel sopralluogo effettuato, nel quale sono state rilevate le caratteristiche strutturali, la distribuzione funzionale degli ambienti si propone l'applicazione delle due procedure di stima - Metodo Comparativo e Metodo del Reddito - ,

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

DETERMINAZIONE DELLA STIMA

Il valore così calcolato, tiene conto della maggiore utilizzazione delle superficie rispetto agli edifici di tipo comune e come già si è avuto modo di rilevare, l'immobile in questione, prescindendo dalle peculiarità architettoniche e strutturali che lo caratterizzano, può realizzare internamente, in virtù di avvedute scelte, delle ottimali condizioni igienico-ambientali non sempre riscontrabili in altri compendi.

Si ha pertanto:

€ /mq 6.100,00 x mq. 135 = € 823.500,00 in c.t. vengono arrotondati a **€ 825.000,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE

Per stabilire il canone locativo dell'immobile finito si effettuerà una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore e più precisamente Agenzia del Territorio €/mq. mese 21,5 si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a e per mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 21,5 x 135 mq. x 12 = € 34.830,00.

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 34.830,00 x (1 - 0.32) = € 23.684,00 che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a € 789.466,00 che in c.t. vengono arrotondati a **€ 790.000,00**.

Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di **€ 825.000,00** in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

CONCLUSIONI

Si deve segnalare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato attuale dei luoghi, perché sono realizzate delle variazioni interne

Da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'appartamento ricavato dalle due stime presentate è in pratica coincidente.

Il lieve scostamento tra i due importi ottenuti può certamente essere ricompreso all'interno di quell'accettabile margine di approssimazione (che si considera mediamente pari a circa il 5% di scarto) che ogni operazione estimativa inevitabilmente comporta data la sua natura previsionale.

Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale del bene in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a **€ 825.000,00 (ottocentoventicinquemila euro)**.

Il valore allo stato attuale è pari a **€ 825.000,00 (ottocentoventicinquemila euro)**.

Prof. Ing. Pasquale Ricciardi