

Agg. 15/11/2007

*Dott. Arch. Leonardo Serafino
Via R.Grazioli Lante, 5
00195 - Roma
Tel./fax 06. 3723602
E-Mail: leonardoserafino@virgilio.it
www.leonardoserafino.it*

PROPRIETA' "ANNI VERDI" PERIZIA DI STIMA RELATIVA A

VIA MONTE AUTORE 3 LOC. CAMPO DELL'OSSO - SUBIACO (RM)

Premesso:

- che il sottoscritto Leonardo Serafino iscritto all'Albo degli Architetti di Roma e Provincia al n.4808, con studio in Roma, Via R.Grazioli Lante 5, per incarico conferitogli dal Sig. Avv. Paolo Mereu, Commissario Liquidatore della ANNI VERDI ONLUS, ha redatto la presente perizia allo scopo di accertare l'attuale valore di mercato del cespite in esame;
- che il sottoscritto ha provveduto a reperire, presso i diversi uffici (Comunali, del Catasto) i documenti necessari all'espletamento dell'incarico;
- che il sottoscritto ha effettuato i necessari sopralluoghi per accertare l'effettiva consistenza dell'immobile e del contesto ambientale circostante.

La relazione è stata ordinata nei seguenti punti essenziali:

1 - PROVENIENZA:

- Rep. n. 46755 del 10/07/2003, Notaio Raniero Varzi (Roma)

2- UBICAZIONE

Il cespite è ubicato nel Comune di Subiaco (RM), sul Monte Livata, località Campo dell'Ossò, Via Monte Autore 3.

3 – DESCRIZIONE

Il cespite è costituito da un edificio, variamente articolato, con destinazione alberghiera, più un piccolo edificio per il culto, più ampie aree esterne di pertinenza.

L'immobile principale consiste in un intero fabbricato, con struttura latero-cementizia, murature di tamponamento esterno, rivestimenti parte in pietra, parte in legno tipo "doghettato", parte in intonaco tinteggiato, ed è inserito in un contesto di tipo "montano". Questo edificio si articola su quattro livelli: piano terra (in parte controterra) con, distinto dal corpo principale, un locale

cantina-deposito, più locali di ricevimento, più alcune camere di residenza e relativi servizi attrezzati per l'utilizzo da parte di persone affette da patologie neuro-motorie; piano primo con ampi ambienti per l'uso collettivo (ristorante con cucina, ambienti di soggiorno, uffici e servizi); piano secondo destinato a camere d'albergo e relativi servizi; piano terzo parte con camere e parte con ambienti allo stato rustico.

L'ingresso principale al complesso avviene da un ampio piazzale antistante e si accede tramite portone in metallo preverniciato verde. L'area di pertinenza è solo in parte recintata.

All'esterno il fabbricato si presenta con infissi esterni in genere di legno protetti da persiane ed appare in discreto stato di conservazione, mentre le coperture, con falde di varia articolazione, necessitano di generali opere di risanamento del manto e del sottostrato.

Nel complesso l'intero edificio risulta destinato ad attività ricettiva alberghiera con alcune specifiche attenzioni all'utilizzo della struttura da parte di persone con problematiche motorie.

Gli ambienti interni, in generale, si presentano:

- pavimenti: in massima parte in materiale ceramico di varia pezzatura e qualità;
- rivestimenti: in generale gli ambienti sono intonacati e tinteggiati, i bagni ed alcuni ambienti sono rivestiti di materiale ceramico, diverse stanze sono rivestite di legno, vari ambienti sono controsoffittati (con pannelli isolanti, o in legno e in cartongesso);
- infissi: infissi esterni ed interni generalmente in legno naturale, infissi esterni protetti da persiane, alcuni infissi sia interni sia esterni al piano terra sono in metallo preverniciato di colore verde;
- arredi: gli ambienti sono solo parzialmente arredati e corredati;
- l'ambiente cucina è stato smobilitato di tutte le attrezzature;
- impianti: l'edificio risulta dotato degli impianti essenziali, compreso centrale termica, ma attualmente non operanti. Non è stato reperito il quadro elettrico generale.

4. LEGITTIMITÀ URBANISTICA:

- Licenza edilizia n.22 del 19/5/62.
- Licenza (varianti) del 14/8/62, del 22/8/64, del 5/6/75 prot.n. 6048.

- Condono edilizio prot.n. 1759/S del 3/10/1986 (costruzione chiesa e ampliamento piano seminterrato) e relativa concessione in sanatoria n. 595 del 29/09/2003.

5. LEGITTIMITÀ CATASTALE:

- Catasto fabbricati del Comune di Subiaco foglio n.18, p.lla 45, sub.2, cat.D/2 (albergo), sub.3, cat.C/6 (autorimessa), p.lla 244, cat.E/7 (chiesa).

- Catasto terreni del Comune di Subiaco foglio n.18, p.lla 30, 43, 44, 46, 45, 223.

6. CONSISTENZA COMPLESSIVA:

- albergo

p.t. mq 692

p. primo mq 727

p. secondo mq 727

p. terzo mq 543

Totale albergo mq 2689

- autorimessa

p.t. mq 300

- chiesa

p.t. mq 50

terreno di pertinenza mq. 12.927 ca. (sup. edificabile mq. 8036)

7.SITUAZIONE DI FATTO:

Il sopralluogo ha evidenziato la congruità dello stato di fatto sia con i progetti approvati sia con le planimetrie catastali.

Gli immobili, come si evince anche dalla documentazione fotografica sono, in genere, in un discreto stato di conservazione (incluso gli arredi presenti). Il manto di copertura, e altri elementi soprastanti il tetto (comignoli) sono, però, danneggiati e necessitano di opere di rifacimento e/o consolidamento. In specie si sottolinea che in più punti sono presenti infiltrazioni di umidità ed anche di acqua che, nei giorni di pioggia, goccia sui sottostanti solai. Alcuni infissi esterni sono danneggiati o mancanti a causa di probabili effrazioni dall'esterno (a quanto mi riferisce il custode, mancano elementi di arredo e corredo presenti fino a qualche tempo fa). Un'ampia parte del piano mansardato, al quarto livello, è allo stato rustico, senza alcuna articolazione né finitura degli ambienti coperti.

8. VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

La relazione di calcolo per la valutazione è stata impostata come segue:

| | sup.cop. | Sup.scop | coeff.ragg. | sup.ragg. |
|------------------------|----------|----------|-------------|--------------------|
| Albergo | | | | |
| Piano terra | 692 | n. q. | 1 | 692 |
| Piano primo | 727 | n. q. | 1 | 727 |
| Piano secondo | 727 | n. q. | 1 | <u>727</u> |
| superficie | | | | |
| ragguagliata | | | | 2689 |
| Autor- deposito | 300 | | 0.5 | <u>150</u> |
| Chiesa | 50 | | n.q. | |
| Totale sup. | | | | |
| ragguagliata | | | | <u>2839</u> |

Più terreno di pertinenza n. q.

In base all'andamento attuale del mercato immobiliare, ai costi di costruzione correnti, ai valori indicati dall' Agenzia per il Territorio, integrati da personali indagini di mercato e, alle condizioni delle unità immobiliari, e in considerazione delle destinazioni d'uso (albergo stagionale con n.

35 camere e 7 suite) e delle opere di finitura rilevate, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire agli oggetti di stima, i seguenti valori:

- albergo (terziario)= €/mq 1.000 - €/mq. 300 (costi presunti di riattamento)= €/mq 700

Pertanto: mq 2839 (sup. comm. ragguagliata albergo) x€/mq 700 = € 1.987.300, cifra che si arrotonda per difetto in € 1.980.000.

Se si considera che gli immobili sono parzialmente arredati e corredati per uso alberghiero e si parametrizza per la parte mobiliare una misura forfettaria del 1.5% del valore complessivo, si ottiene: € 1.980.000x1.5%=€ 29.700 e, pertanto, il valore complessivo degli immobili risulta € 2.009.700 **cifra che, arrotondata ulteriormente in € 2.000.000 (duemilioni)**, rappresenta il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, considerate nello stato attuale di disponibilità, conservazione e manutenzione.

9. CONSIDERAZIONI:

- la valutazione è fatta nell'ipotesi del mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Ferma restando la possibilità, viste la destinazione edilizia ed urbanistica della zona, di un cambiamento delle destinazioni d'uso da turistico/alberghiero a turistico/residenziale;

10. VALUTAZIONE DI MERCATO DELLA LOCAZIONE.

In base all'andamento attuale del mercato immobiliare, ai valori indicati dall' Agenzia per il Territorio, integrati da personali indagini di mercato, alle condizioni delle unità immobiliari, e in considerazione della destinazione d'uso (albergo con occupazione stagionale) e delle opere di finitura rilevate, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire agli oggetti di stima, i seguenti valori, come valore locativo medio di mercato della zona per tipologie similari (compreso aree esterne di pertinenza e chiesa):

- destinazione albergo stagionale (terziario) € 2.5/mq mese

Pertanto si calcola:

superficie ragguagliata mq. 2839 x €/mq 2.5 = € 7.098/mese che, arrotondata a € 7.000/mese che, su base annua, corrisponde a

€ 7.000 x 12 = € 84.000

Agg. 15/11/2007

Dal punto di vista reddituale si calcola e si verifica:

- il reddito locativo annuale € 84.000 rapportato al valore simato dell'immobile, arredato e corredato nello stato di fatto € 2.000.000 rappresenta una redditività pari al 4.2% ca., che si ritiene nella congruità, anche in riferimento alla localizzazione, allo stato di conservazione del fabbricato, alla destinazione d'uso e agli attuali costi del denaro.

Pertanto **il suddetto importo arrotondato per difetto ad € 80.000 anno** rappresenta il più probabile valore locativo relativo all'immobile nelle condizioni di fatto.

In fede



Allegati:

- licenze edilizie;
- elaborati catastali;
- documentazione fotografica

Roma, 15 Novembre 2007



esterno fronte piazzale



esterno



esterno con cappella





interno – deposito



reception



reception



sala comune



camera piano terra



bagno



camera tipo



scale al piano primo



scale al piano primo



piano primo spazi comuni



piano primo locali cucina



piano primo sala ristorante



locale deposito



terrazzo al piano primo



camera al piano primo

Agg. 15/11/2007



bagno al piano primo



soffitta al piano secondo



camera la piano secondo



Scala al piano secondo



corridoio camere



stanza al piano secondo con danni