

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 AURELIA 503, VIA CASTRONOVO 11 - S. MARINELLA (ROMA)

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, dell'USCE) 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:

1. PROVENIENZA:

- Rep. 41669 del 20/11/2000, Notaio Paolo Becchetti (Civitavecchia).

2. UBICAZIONE

Il cespite è ubicato in Via Aurelia civico n. 503 angolo Via Castronovo, nel Comune di S. Marinella, in zona semicentrale.

3. DESCRIZIONE

Il cespite è costituito da due unità immobiliari contigue site al pianoterra di una palazzina residenziale e con ingresso indipendente dal civico n. 503/A e da Via Castronovo.

La palazzina di cui sono parte le due unità immobiliari, ha struttura latero-cementizia, murature di tamponamento esterno, rivestimento in intonaco tinteggiato, è inserita in un contesto con densità abitativa medio - alta e si articola su tre livelli fuori terra più sottotetto. Dall'esterno si accedere direttamente dal civico n. 503/A o da Via Castronovo tramite portoni in metallo e

vetro. Le vetrate su Via Castronovo sono, inoltre, protette da grate metalliche. Il fabbricato è in generale buono stato di conservazione e manutenzione.

Al suo interno le due unità immobiliari risultano accorpate ed attrezzate, arredate e corredate per attività fisioterapiche.

Gli ambienti interni, in generale, si presentano in buone condizioni di conservazione:

- pavimenti: parte tipo "linoleum", parte in ceramica (servizi);
- rivestimenti: in generale gli ambienti risultano intonacati e tinteggiati, i bagni sono rivestiti in materiale ceramico;
- diversi ambienti sono controsoffittati con pannelli isolanti;
- gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato di colore verde, gli infissi interni anch'essi di colore verde;
- arredi: gli ambienti, in generale, sono arredati e corredate per l'uso fisioterapico, il tutto appare in buone condizioni di conservazione.

Impianti: l'edificio risulta dotato di tutti gli impianti essenziali.

4. LEGITTIMITÀ URBANISTICA:¹

- Licenza n.207/75 prot.n. 3611/76;
- Licenza (variante) prot.n. 1117/71;
- Abitabilità n.126/81;

5. LEGITTIMITÀ CATASTALE:

-Catasto fabbricati del Comune di Santa Marinella foglio n.17, p.lla 547, sub. 1 e sub. 11, cat.C/2 (magazzino).

6. CONSISTENZA COMPLESSIVA:

- Destinazione C2 (magazzino), piano terra:

con accesso da via Castronovo 11/A/1	sub 1	mq 82
--------------------------------------	-------	-------

con accesso da via Aurelia 503/A	sub 11	<u>mq 70</u>
----------------------------------	--------	--------------

¹ Il fascicolo non è reperibile agli atti dell'archivio comunale.

sommano

mq 152

7. SITUAZIONE DI FATTO:

- Durante il sopralluogo si è potuto verificare che:

a - per quanto concerne dimensioni generali e localizzazione, l'immobile risulta conforme alle planimetrie catastali;

b - gli immobili sono accorpati e in buone condizioni di conservazione e manutenzione;

c – gli immobili, in difformità dalla destinazione d'uso originaria e dalle planimetrie catastali in atti, risultano internamente articolati, attrezzati ed arredati per uso fisioterapico – ambulatoriale;

d – gli arredi e le attrezzature appaiono in buono stato di conservazione;

e – esternamente, l'intera palazzina di cui gli immobili sono parte, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

8. VALUTAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO:

La relazione di calcolo per la valutazione con la stima sintetica è stata impostata:

ipotesi 1 – in base alla destinazione d'uso originaria (C2);

ipotesi 2- in base all'attuale disposizione interna (terziario).

Pertanto, a seguito dell'andamento attuale del mercato immobiliare, dei costi di costruzione correnti, dei valori indicati dall' Agenzia per il Territorio, integrati da personali indagini di mercato, delle condizioni delle unità immobiliari, e in considerazione delle destinazioni d'uso e delle opere di finitura rilevate, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire agli oggetti di stima, i seguenti valori, come prezzo medio di mercato della zona (S. Marinella centro urbano) per tipologie similari:

a - ipotesi 1, destinazione C2 (magazzino) = €/mq 2500 (commerciale)x.7(coefficiente di raggugliamento) = € 1.750/mq;

b – ipotesi 2, destinazione terziario = €/mq 2100 (considerato nello stato attuale di arredo e attrezzatura).

Quindi otteniamo, per quanto concerne il valore complessivo:

a – ipotesi 1 = €/mq 2.000 x mq 152 = € 304.000 (magazzino)

b – ipotesi 2 = €/mq 2 400 x mq 152 = € 364.800 (terziario)

Cifre che, arrotondate ulteriormente e rispettivamente in €300.000 (trecentomila) e €

364.000 (trecentosessantaquattromila), rappresentano il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di stima, considerate, sotto il profilo delle ipotesi “a”(magazzino) o “b”(terziario), nello stato attuale di disponibilità, conservazione e manutenzione.

9. VALUTAZIONE DI MERCATO DELLA LOCAZIONE.

In base, ai punti precedenti, 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, 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:

- | | |
|--------------------------|--------------|
| - destinazione magazzino | €7.5/mq mese |
| - destinazione terziario | €8.5/mese |

Pertanto si calcola:

- ipotesi “a”(magazzino): mq. 152 x €/mq 7.5 = € 1.140/mese che, arrotondata a € 1.100/mese, su base annua corrisponde a

$$€ 1.100 \times 12 = € 13.200$$

- ipotesi “b”(terziario): mq. 152 x €/mq 10 = € 1.520/mese che, arrotondata a € 1.500/mese, su base annua corrisponde a: € 1500 x 12 = € 18.000

Dal punto di vista reddituale si calcola e si verifica:

- ipotesi “a”(magazzino):il reddito locativo annuale € 13.200 rapportato al valore stimato dell'immobile, di € 300.000 rappresenta una redditività pari al 4.4% 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;

- ipotesi “b”(terziario):il reddito locativo annuale € 18.000 rapportato al valore stimato dell'immobile, di € 360.000, arredato e corredato nello stato di fatto, rappresenta una redditività

Agg. 15/11/2007

pari al 5.00% 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 **i suddetti importi arrotondati per difetto rispettivamente ad €13.000 (tredicimila) anno ed € 18.000 anno (quindicimila)** rappresentano il più probabili valori locativi relativi all'immobile nelle condizioni attuali e per le due ipotesi formulate.

In fede

Allegati:

- atto di provenienza;
- licenze edilizie citate nell'atto;
- elaborati catastali;
- documentazione fotografica.



Roma, 15 Novembre 2007



esterno



Portoncino d'ingresso condominiale



esterno



accesso da Via Aurelia



palestra



ambulatorio



disimpegno



area di servizio



accesso da via Castronovo



Andito verso Via Aurelia