

Valutazione Immobiliare

Corporate

ISTITUTO	Banca Popolare di Spoleto
ID PERIZIA	29702

DATI RICHIEDENTE

MUTUATARIO:	Festosa Srl
ATTUALE PROPRIETA':	Festosa Srl
NDG:	
REGIONE:	Lazio
PROVINCIA:	Roma
COMUNE:	Fiumicino
INDIRIZZO:	Via Redipuglia 25
CAP:	00052

UBICAZIONE IMMOBILI

REGIONE:	Lazio
PROVINCIA:	Roma
COMUNE:	Fiumicino
INDIRIZZO:	Via Redipuglia 25
CAP:	00052

DATI RICHIESTA

TIPO PERIZIA:	FULL - SAL
DATA SOPRALLUOGO:	26/01/2017
DATA VALUTAZIONE:	08/02/2017

Sommario

1. Contenuti e premesse metodologiche	3
2. Riservatezza e privacy	4
3. Localizzazione	4
4. Descrizione	4
5. Fungibilità.....	4
6. Provenienza	5
7. Servitù	5
8. Vincoli e gravami.....	5
9. Status Occupazionale.....	5
10. Catasto	5
11. Dati edilizi ed urbanistici.....	6
12. Superfici	6
13. Il mercato immobiliare locale.....	6
14. I comparativi di mercato	7
15. Il metodo di valutazione adottato	7
16. La valutazione.....	8
17. Allegati.....	9

1. Contenuti e premesse metodologiche

Il Geom. Alessandro Tamilia iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n.9362 ha ricevuto incarico dalla società Committente, Re Valuta SpA, di elaborare una valutazione commerciale di villette unifamiliari aggregate in costruzione in Fiumicino, Via Redipuglia n. 25

Lo stesso dichiara di:

- avere conoscenza adeguata ed aggiornata del mercato di riferimento;
- possedere capacità professionali adatte per effettuare la valutazione in oggetto con competenza; avendo una comprovata esperienza almeno triennale nella valutazione degli immobili.
- non trovarsi in una situazione di conflitto di interessi.

Per adempiere all'incarico la scrivente si è avvalsa di:

- Dati e documenti ricevuti dalla Committente;
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto, tassi di rendimento dei cespiti locati/affittati).

Nell'elaborazione della valutazione sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

- Il cespite è stato considerato libero da persone e cose e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- L'analisi è stata condotta sulla base della seguente definizione di Valore di Mercato in accordo con i principi internazionali IVS a cui le linee guida espresse nel Red Book a cura del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) fanno riferimento.

"Il Valore di Mercato è l'ammontare stimato a cui un'attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni."

- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq) sono state ricavate dalle informazioni forniteci dalla società Committente ,dai dati metrici sono stati estrapolati dai disegni di progetto o da rilievo in loco; il criterio di prudenza ha indotto il perito ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenga conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale;
- Il grado di manutenzione e conservazione del cespite oggetto della nostra analisi è stato verificato in loco;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso;
- Non sono state ricercate e verificate puntualmente eventuali problematiche ambientali ma, se rilevate in fase di sopralluogo, situazioni potenzialmente critiche sono indicate nel presente rapporto di valutazione.

La presente valutazione è stata redatta alla data 08/02/2017 in assenza di assunzioni speciali.

Si precisa inoltre che la presente perizia è stata redatta da RE Valuta S.p.A., per il tramite di propri dipendenti e/o collaboratori che, in ottemperanza alla normativa di settore, dichiarano di non trovarsi in concreto in una situazione di

conflitto di interessi, così come meglio definita dalla circolare n. 285/2013 di Banca d'Italia, rispetto al processo di commercializzazione del credito o ad aspetti nevralgici del processo di erogazione del credito della banca o del gruppo bancario

2. Riservatezza e privacy

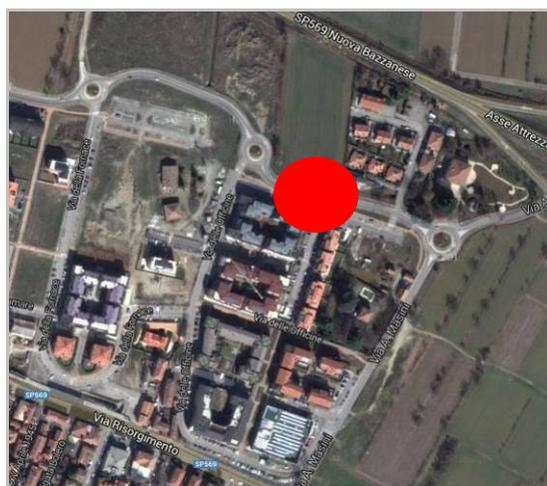
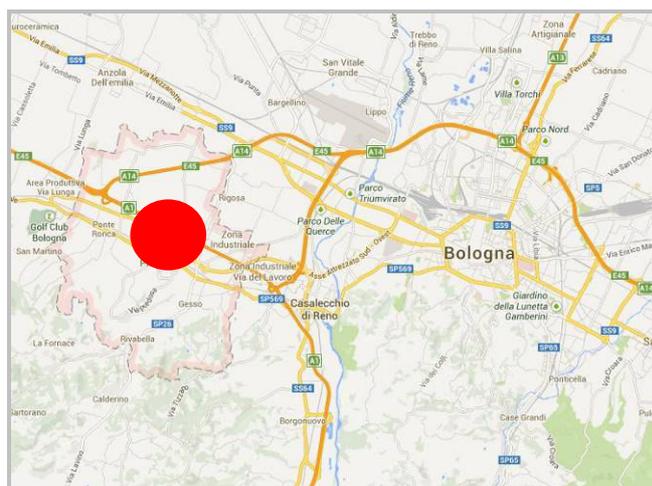
Le nostre valutazioni e i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati alla società Committente e ai suoi consulenti.

Non assumiamo alcuna responsabilità nei confronti di altri terzi.

3. Localizzazione

La proprietà oggetto della presente valutazione è posta nel Comune di Fiumicino, in una zona centrale e completamente edificata, costituita da edifici residenziali, unità a carattere commerciale e artigianale legate alla cantieristica navale.

A ridosso della darsena Portuale di Fiumicino e nelle immediate vicinanze dello scalo aeroportuale di Fiumicino. Sistema viario a medio traffico con ottima canalizzazione nelle strade limitrofe.



4. Descrizione

Complesso edilizio a carattere commerciale, costituito da un fabbricato articolato su due piani ad uso alberghiero, al piano terra sono dislocati sala ristorante, cucina, sala bar, locali magazzini, hall e accessori, vasta area a parcheggio, al piano primo sono dislocate 10 camere con bagno, costituite da unità singole, doppie e triple. La ristrutturazione in corso prevede l'ampliamento della struttura alberghiera che a fine lavori presenterà un totale di n° 10 camere.

5. Fungibilità

La destinazione d'uso è commerciale e non è suscettibile di altra destinazione d'uso.

6. Provenienza

Essendo stata fornita corretta documentazione a riguardo, si è desunto quanto segue:

Atto notaio Dott. Antonino Privitera del 14/07/2008 Rep. 42873 Racc. 26287

7. Servitù

Dalla documentazione presa in esame non si evince alcuna servitù presente.

8. Vincoli e gravami

Dalla documentazione presa in esame non si evince alcun vincolo o gravame.

9. Status Occupazionale

Dalla documentazione non si evince nessun contratto di locazione.

10. Catasto

CATASTO TERRENI							
FG	MAPPALE	SUB.	PORZ	QUALITÀ/CLASSE	SUPERFICIE (mq)	REDDITO DOMINICALE (€)	REDDITO AGRARIO (€)
		-				-	-
						-	-

CATASTO FABBRICATI								
N.	FG	MAPPALE	SUB.	ZONA CENSUARIA	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
	1061	270	511	-	D/2			4.002,00

CONFORMITA' CATASTALE				
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
	x		Presentazione Docfa a fine lavori	2.500 €

11. Dati edilizi ed urbanistici

Come si evince dalla precedente perizia gli immobili oggetto di perizia insistono su un lotto edificabile, dove è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 380/S/2007 in data 25/10/2007 e successiva DIA prot. 53166 del 18/07/2013, prorogata in data 21/07/2016 prot. 66937.

I lavori allo stato attuale, sono stati eseguiti in forza dei titoli edilizi sopraindicati:

CONFORMITA' EDILIZIA				
SI	NO	ND	NOTE/AZIONI DA INTRAPRENDERE	COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
X				

12. Superfici

Fonte		
Rilievo Metrico in loco	Superfici fornite dalla Committente	Note
X		Le superfici sono state calcolate sulla base degli elaborate grafici forniti in sede di sopralluogo e allegati alla presente perizia.

Edificio Alberghiero				
Identificativi catastali	FG	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA CATASTALE
	1061	270	511	D/2
DESCRIZIONE SUPERFICIE	PIANO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Locali Accessori	T	91	1	91
Camere con bagno	1	205,00	1	205
Terrazzi e balconi	1	173	0,30	51,90
Totale complessivo		544,50		355,5

Nota bene: l'attività di ristorante non è inclusa nella valutazione e l'unità immobiliare che lo identifica è altra rispetto al sub 511.

13. Il mercato immobiliare locale

Note sul mercato immobiliare locale

La Zona è interessata da media espansione, buone trattative ad uso residenziale, discreta richiesta per attività commerciali e artigianali.


Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: FIUMICINO

Fascia/zona: Periferica/ISOLA SACRA-DARSENA (VIA DEL FARO)

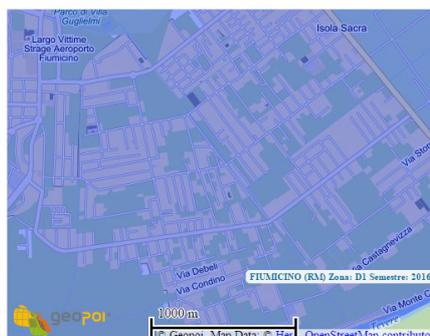
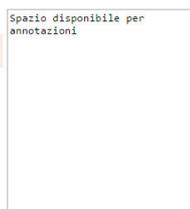
Codice zona: D1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1450	2150	L	9,5	14	L

[Stampa](#)
[Legenda](#)


14. I comparativi di mercato

DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE MQ	PREZZO DI VENDITA €	STATO D'USO	€/MQ
Negozio	Fiumicino	230	460.000	Libero	2.000
Negozio /magazzino	Fiumicino Via Foce Micina	450	810.000	Libero	1.800

15. Il metodo di valutazione adottato

Per la valutazione dei cespiti oggetto di analisi è stato utilizzato il metodo della stima aziendale, che si basa sulla stima di un canone sostenibile relativo alla specifica struttura, il quale viene capitalizzato attraverso un tasso di capitalizzazione (metodo della capitalizzazione diretta).

Il canone sostenibile dall'attività esercitata nella struttura oggetto di valutazione viene individuato, in base alla prassi professionale, come dato percentuale rispetto al volume d'affari/potenziale fatturato.

Nella capitalizzazione diretta la relazione tra il reddito prodotto (canone di locazione) in un determinato anno e il valore di mercato è riflessa in un tasso di capitalizzazione (c.d. Cap Rate). Il valore dell'immobile, dunque, corrisponde al Valore attuale di una rendita perpetua posticipata, con le seguenti assunzioni:

Importo: i canoni sono stati considerati costanti nel tempo (rendita a rata costante);

Durata: perenne (rendita temporanea o limitata);

Decorrenza: a decorrenza immediata (rate esigibili subito);

Periodicità: annua (i flussi di pagamento avvengono annualmente);

Scadenza: posticipata (le rate vengono pagate alla fine di ogni periodo di decorrenza).

La valutazione non tiene conto degli arredi presenti nella attività ma solo della componente immobiliare.

16. La valutazione

Il listino utilizzato per la valutazione dell'albergo è stato comunicato verbalmente dalla proprietà al sottoscritto perito e si riferisce al prezzo a camera della struttura in uso prima dell'avvio dei lavori.

FG	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA CATASTALE	RENDITA €
1061	270	511	D/2	4.002,00
DESCRIZIONE SUPERFICIE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	€/MQ	VALORE TOTALE €
Albergo	T/1	355,5	1.400,00	500.000,00

In relazione a quanto sopra esposto ne deriva che, il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare oggetto della presente stima a fine lavori è, arrotondato pari a:

500.000,00 €
(Cinquecentomila/00)

Valore cauzionale pari ad **€450.000**

Valore di pronto realizzo pari ad **€ 400.000,00**

Valore ai fini assicurativi pari ad **€ 355.000,00**

Roma 02/03/2017

Il Tecnico

17. Allegati

Fotografie

Visure catastali

Planimetrie catastali

Atto di provenienza

Pratiche edilizie











Tel. +39 02.23330.300
Fax. +39 02.23330.244

www.revaluta.it
perizie.corporate@revaluta.it

