

Data della valutazione
Martedì 24/05/2016

Data del rapporto
Martedì 24/05/2016

Rapporto di valutazione immobiliare

Villino A/7del 1960, via dell'Esperanto 46, 00144 Roma

Numero della pratica
2016.05_n. 101

Richiedente valutazione
Maraschini Rita

Valutatore
Arch. Fabio Ferrari
Via Flaminia 26 - 00196 ROMA (RM)
Mobile +393296268509

Tipo di Valutazione
Stima per comparazione (prezzo marginale)

Stato della pratica
Terminata

Oggetto
Valutazione di una Villa del 1960 - realizzata in cemento armato - situata nel quartiere EUR di Roma in via dell'Esperanto n.46 per il riacquisto di quote dell'immobile da altri eredi

Esemplificativo delle metodologie estimative previste dalla circolare ABI Novembre 2009.

Valore
1.850.000,00 € - Diconsi Euro unmilioneottocentocinquantamila/00

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

■ N.1 Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

Per l'immobile classificato come Villino monofamiliare, sito in Via dell'Esperanto 46_48 EUR, ROMA (RM)

di seguito denominato “**Villino EUR Roma**” ovvero “**Subject**” è determinato il Valore di Mercato della piena proprietà alla data di stima del 24/05/2016

■ "Subject"

■ Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di Roma Comune Catastale di Roma Catasto Fabbricati
Fg. 860 Part. 220 Sub 3 Categoria: A 7 –Classe 6 , Abitazioni in villino 12,00 vani, Superficie Catastale mq 300, Rendita € 2413,14
Fg 800 Part 220 Sub 4 Categoria C6, Classe 6, Box, Superficie Catastale mq 32, Rendita €,153,65

PREMESSA

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS) versione 2007;
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007; - European Valuation Standards 2009;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa III edizione 2005 in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);

NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare. (Segmento di mercato)

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: **Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.**

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject).

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Un ulteriore metodo a conforto del valore di capitalizzazione dei redditi futuri è rappresentato dal valore determinato dalle quotazioni medie attese dal mercato, le quali in genere non esprimono un vero mercato di compravendita che, come detto è stagnante e poco attivo, ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica che principalmente contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la Superficie Commerciale.

Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Il committente in data 24/04/2016 incaricava il valutatore di determinare il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare descritto negli immobili oggetto di stima.

■ RUOLO	■ DESCRIZIONE
■ Richiedente valutazione	MARASCHINI RITA proprietà per 7/18 (*)
■ Altri proprietari	MARASCHINI DANIELA proprietà per 7/18 (*) PIERMATTEI CLAUDIA proprietà per 2/18 (*) PIERMATEI FABIO proprietà per 2/18(*)
■ Valutatore	FERRARI FABIO ARCHITETTO Via Flaminia 26 - 00196 ROMA (RM) Mobile +393296268509

(*) DATI DERIVANTI DAL TESTAMENTO OLOGRAFO del 27/10/2015 Voltura n. 2023.112016 in atti dal 14/01/2016 (protocollo n. RMOO25160) Repertorio n.: 17177 Rogante: Fernando Misiti Sede: ROMA, del 04/01/2016 SUCCESSIONE DI MARASCHINI LUIGI

CRITERI E PROCEDIMENTI

- Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

Valore di mercato della piena proprietà. Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standard 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1.

- Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

STORIA DELL'AREA (QUARTIERE E MICRO ZONA)

L'area dell'Agro Romano coperta dalla Condotta Sanitaria X Laurentina dove furono costruiti gli edifici per l'Esposizione del 1942 (E.42), venne ufficialmente trasformata in quartiere con delibera n. 2453 del 13 settembre 1961 del Commissario Straordinario e gli fu assegnata la denominazione provvisoria di "Quartiere XXXII - E.U.R.", dall'acronimo di **Esposizione Universale di Roma**.

L'EUR è un quartiere moderno celebre per la sua architettura razionalista, concepito e costruito in occasione dell'Esposizione universale che si sarebbe dovuta tenere nella Capitale nel 1942, per celebrare il ventesimo anniversario della Marcia su Roma. La manifestazione venne poi annullata a causa della seconda guerra mondiale, ed il quartiere, allora in fase di costruzione, venne completato solo in tempi successivi.

Dopo la fine della guerra la situazione all' Eur era disastrosa: solo pochi palazzi del progetto dell'E42 erano rimasti in piedi e, anche per il fatto che erano riconducibili a un'epoca, quella fascista, che si voleva decisamente dimenticare, si pensò di raderli al suolo. Questa operazione non fu eseguita e i palazzi sono rimasti in piedi ancora oggi.

Nei primi anni si cercò innanzitutto di riqualificare la zona; nel 1951 si decise di cambiare il nome che diventò Eur (sia perché sigla di Esposizione Universale Roma, sia per dare una dimensione europea. Nel 1952 venne realizzato un piano per costruire nuovi edifici, piano che venne rielaborato nel 1954 in vista dei Giochi Olimpici del 1960. Nel 1953 venne trasferita la Fiera di Roma da Piazzale Clodio all' Eur, venne allestita la Mostra dell'Agricoltura e, per l'occasione, venne inaugurato il tratto della metropolitana tra la Stazione Ostiense e la Magliana (linea che sarà completata due anni dopo).

Il progetto per la riqualificazione dell'area è stato probabilmente realizzato da Piacentini, aiutato dal suo collaboratore Giorgio Calza Bini. In quegli anni furono costruiti nuovi palazzi dall'aspetto moderno con infissi e vetri scuri (gli esempi più evidenti sono il Palazzo dell'Eni, progettato dagli architetti Bacilugo, Finzi, Nova e Ratti, e il Palazzo della Confindustria).

Per i Giochi Olimpici furono realizzate tre opere molto importanti: il Velodromo (progettato da Ligini, Ortensi e Ricci), il Fungo (serbatoio di acqua) e il Palazzo dello Sport (progettato da Nervi e Piacentini).

In occasione delle Olimpiadi di Roma del 1960, l'EUR ha subito anche ulteriori sviluppi urbanistici con la realizzazione del laghetto e della trasformazione della zona collinare a sud di esso in quartiere verde a villini. Il fungo che è il serbatoio d'acqua del quartiere, fornisce acqua supplementare per l'irrigazione del verde di questa zona collinare a villini

L'apertura, successiva di importanti bar e ristoranti: Corsetti al laghetto, il ristorante al "Fungo" ed il bar ristorante "Shangrila" (dall'altra parte della Colombo dopo il palazzo dello sport), hanno qualificato ulteriormente la zona a villini, non solo nei confronti del resto dell'EUR ma anche per tutta Roma.

Oggi l'EUR è sede del più importante polo finanziario e terziario della capitale, e tra i maggiori d'Italia, (Centri Congressuali e Polo museale e prossimità alla Nuova Fiera di Roma). Annovera inoltre la presenza di numerose sedi di banche italiane quali UniCredit, BNL, Fideuram - Intesa Sanpaolo Private Banking, Poste italiane oltre alla presenza di palazzi e uffici pubblici e privati (INPS, Ministero dello sviluppo economico, Ministero della Salute, INAIL, AGID, Eni, ecc..).

ANALISI DI MERCATO

Il segmento di mercato immobiliare costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

In ogni analisi dei dati di comparazione è indispensabile che gli immobili, per i quali sono stati raccolti i dati di confronto, abbiano caratteristiche simili all'immobile in esame.

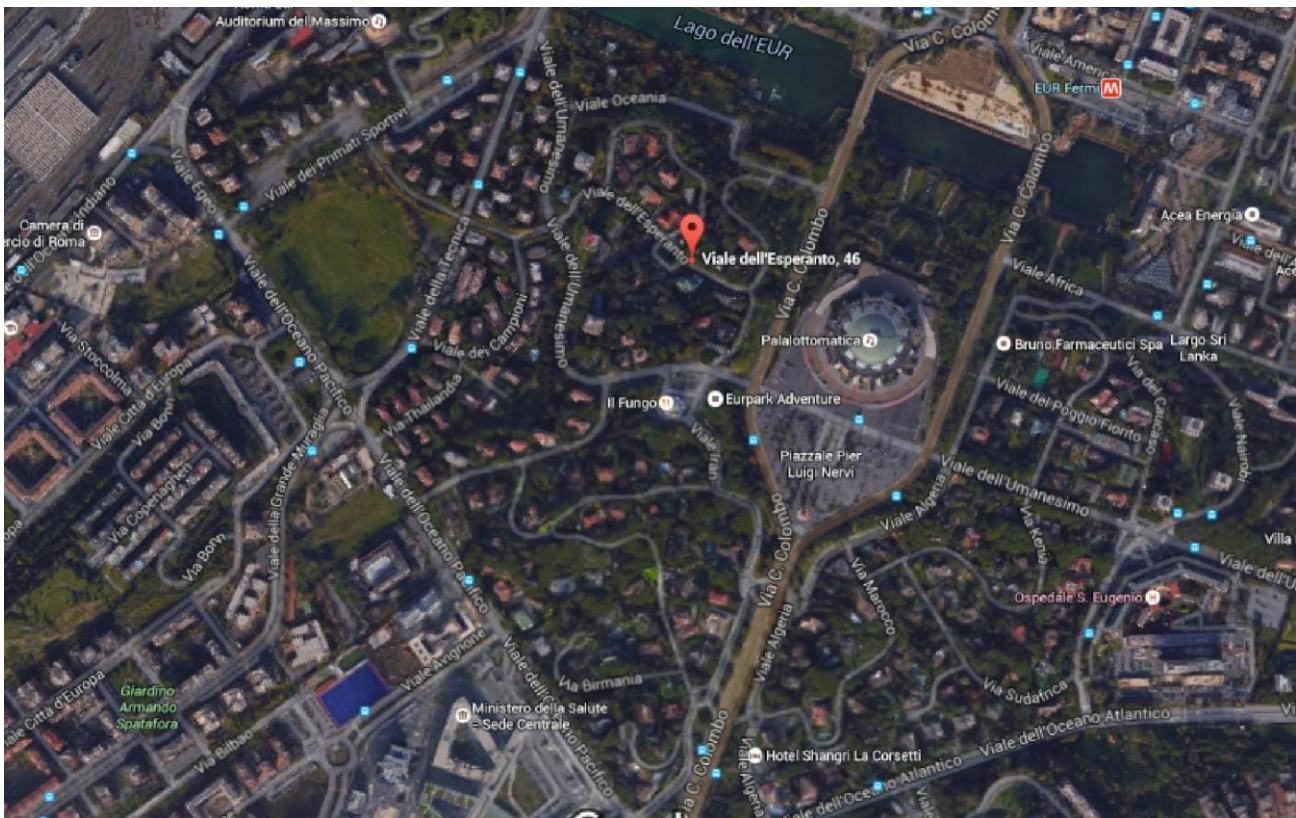
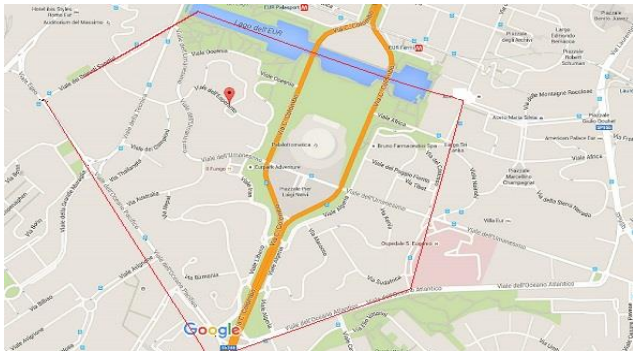
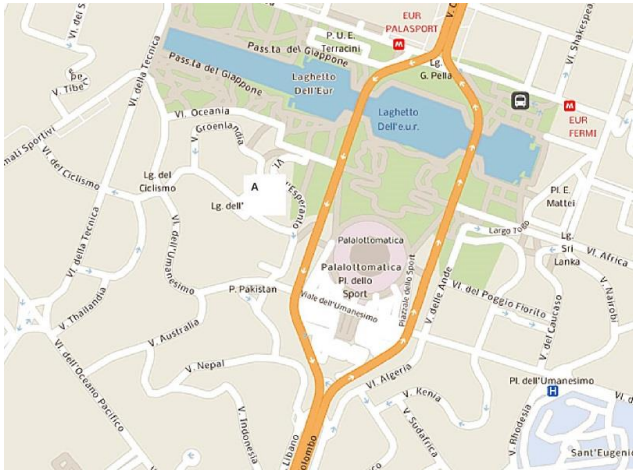
Di conseguenza la rilevazione del segmento di mercato immobiliare è volta principalmente alle successive operazioni di stima dell'immobile in esame.

Il segmento di mercato dell'immobile è costituito da un area collinare a sud del Laghetto dell' EUR in ambo i lati della arteria che divide l'EUR in due (via Cristoforo Colombo)

L'area è delimitabile dalle suddette strade:

Viale Oceania e Viale Africa in prossimità del laghetto,

Via della Tecnica e via dell'Oceano Pacifico delimitante il versante sud ovest (Fungo)
Via del Caucaso e via dell'Oceano Atlantico delimitante il versante sud est (Shangrila)



L'epoca di costruzione dei villini originari si fa risalire agli anni 60. Ma negli anni recenti un processo di sostituzione in palazzine o ville multipiano con più appartamenti, ha creato un'anomalia a livello catastale urbanistico per cui tutta l'area è definita a villini (A7 classi da 6 a 8 principalmente) ma la gran parte degli edifici oggi vede appartamenti mono/duplex o pluriplani in complessi più o meno ampi.

A livello di valore di mercato, le ville cielo terra monofamiliari sono ormai una rarità ed in alcuni casi sono anche un esempio di architettura del '60 da preservare.

In tutti i casi i suddetti villini hanno lotti di riferimento a giardino di min 200 a massimo 1000 mq, con vegetazione importante alberi e pini marittimi monumentali.

L'incremento generalizzato del traffico e l'importanza di nuovi assi viari oltre alla via C. Colombo (in particolare le vie Oceano Pacifico ed Atlantico) hanno creato delle zone con forte inquinamento acustico creando quindi un deprezzamento del valore degli immobili limitrofi ai tre assi.

Viceversa villini localizzati in zone interne sono da considerarsi un valore aggiunto in quanto mantengono ancora il livello di privacy e tranquillità originari.

E quindi evidente che a livello di comparazione per tipologie simili essendo il "subject" un villino monofamiliare che ha mantenuto le caratteristiche del progetto e della realizzazione iniziale dovrà essere confrontato ai fini della stima solo con quelle tipologie che pur subendo trasformazioni nel tempo hanno mantenuto la caratteristica di immobile monofamiliare, cielo terra, con un giardino di rispetto e probabilmente un box a piano terra o a meno uno.

Villino A/7del 1960, via dell'Esperanto 46, 00144 Roma

Denominazione

Classificazione	Villino (per 1 famiglia) o monofamiliare
Destinazione	Residenziale privata

Tipologia immobiliare

Proprietà	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	
	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	Usato	
Unità Immobiliare	Abitazione in villino	Dimensione unità	Media

Tipologia edile

Edificio	Singolo		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	300,00/300,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	285,00/300,00	95,00
Superficie balconi	SUB/SUP	45,00/300,00	15,00
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	771,00/300,00	257,00

Mercato	Motivazione	Interna_Acquisto quote da altri eredi
Lato domanda	Privato più eredi	
Lato offerta	Motivazione	Acquisto quote da altri eredi
Intermediari	Nessuno	

Prezzo

Regime di mercato	Concorrenza monopolistica ristretta			
	Min 3.900,00 –			
Livello di prezzo	Max 5.400,00	(OMI 2°2015)	Livello di reddito	non determinato
Fase di mercato	Fase di ripresa	Filtering	Up (fasce sociali forti)	

DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
24/05/2016	Verifica della conformità (regolarità) catastale Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti catastali utilizzati per la verifica di conformità.	Conforme	0,00
24/05/2016	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Fabbricato realizzato ante '67 e non ha mai subito modifiche o ristrutturazioni. Da rilevare: il tetto è stato realizzato con tegole in eternit (amianto-cemento) che vanno sostituite prevedendo anche una migliore coibentazione; si stima €/mq 20,00 per rimozione e smaltimento tegole, mentre per il tetto €/mq 10,00 per nuova guaina, €/mq 20,00 per pannello isolante in EPS 10 cm, €/mq 35,00 per nuovo manto in marsigliesi, (rif Tariffa Reg. Lazio 2012 Op. ed.) Tot €/mq 85,00 *150 mq di superficie di tetto circa € 13.000,00. Più opere provvisori per ponteggi stimabili in circa 12.000,00 NOTA: non si sono considerati lavori relativi alla sostituzione e modifica grondaie e pluviali, nonché risoluzione di umidità alle murature poiché di difficile stima essendo interne al fabbricato. In generale per ulteriori opere edili di ristrutturazione si prevedono ulteriori	Non conforme	25.000,00
	L'immobile è immediatamente utilizzabile. Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai documenti edilizi approvati e utilizzati per la verifica di conformità Nulla osta per la circolazione giuridica del bene.		25.000,00
24/05/2016	Verifica della conformità (regolarità) impiantistica Gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento risultano non conformi alle normative vigenti così come da sopralluogo e richiedono un importante rifacimento	Non conforme	50.000,00
24/05/2016	Verifica dei vincoli storico artistici Non sono presenti vincoli storico architettonici	Conforme	0,00
	Totale costi ripristino	Non conformità	100.000,00

COMPARABILI

COMPARABILE A.

 Villino monofamiliare –Via Sud Africa 75 EUR Roma (RM) -

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Villino monofamiliare (a schiera), categoria A7, classe 8, rendita € 3780,00, realizzato ante 1967 in corso di ristrutturazione integrale (il rogito prevede l'acquisto con lavori finiti) L'immobile è in cemento armato	
	L'immobile ha una superficie 256,00 m ² , una superficie dei balconi di 28,00 m ² e un giardino esterno di soli 217,00 m ²	
	L'immobile ha quattro servizi igienici	
	L'immobile è localizzato in una delle più prestigiose e tranquille vie del comparto ad Est della Via Cristoforo Colombo (Shangrila)	
	Residenziale privata	
Destinazione	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	256,00m ²	
Superficie condominiale (S)	-264,88 m ²	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-217,00 m ²	
Area di sedime (Sd)		
Fonte dato	Atto pubblico Registrato	
Provenienza		
Data	15.02.2016	
Definizione Prezzo	2.200.000,00 €	

COMPARABILE B.

Villino monofamiliare –Largo Artide 12 75 EUR Roma (RM) -

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Villino monofamiliare (duplex), categoria A7, classe 6, rendita € 2298,23, realizzato ante 1967 Probabilmente ristrutturato fra il 2000 ed il 2010. L'immobile è in cemento armato	
	L'immobile ha una superficie principale di 288,36 m ² , una superficie dei balconi di 63,60 m ² e un giardino esterno di 405,00 m ²	
	L'immobile ha quattro servizi igienici	
	L'immobile è localizzato in una delle più prestigiose e tranquille vie del comparto ad Ovest della Via Cristoforo Colombo (Fungo)	
Destinazione	Residenziale privata	
	Residenziale privata	
Superficie commerciale (SUP)	288,36 m ²	
Superficie condominiale (S)	-307,44 m ²	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	-405,00 m ²	
Area di sedime (Sd)		
Fonte dato	Atto pubblico Registrato	
Provenienza		
Data	09.03.2011	
Definizione Prezzo	2.500.000,00 €	

COMPARABILE C.

Villino monofamiliare –Largo Artide 3 e Via Groenlandia 8 EUR Roma (RM) -

Tipo di dato	Compravendita	
Descrizione	Villino monofamiliare (duplex), categoria A7, classe 6, rendita € 528,06 , realizzato ante 1967 Probabilmente ristrutturato fra il 2000 ed il 2010. L'immobile è in cemento armato L'immobile è speculare al "Subject" ma la parte interrata con altezza abitabile è stata trasformata in ufficio (perdendo il box) categoria A/10, classe 5, vani 5, R.C. Euro 4.764,3	
	L'immobile ha una superficie principale fra abitazione ed uffici di 309,73 m ² , una superficie dei balconi di 45,00 m ² e due giardini esterni per complessivi 947,00 m ²	
	L'immobile ha 3 servizi igienici	
	L'immobile è localizzato in una delle più prestigiose e tranquille vie del comparto ad Ovest della Via Cristoforo Colombo (Fungo)	
Destinazione	Residenziale privata	
	Residenziale privata ed uffici	
Superficie commerciale (SUP)	309,73 m ²	
Superficie condominiale (S)	-	
Quota condominiale (Q)	-	
Sup. esterna esclusiva (Se)	947,00 m ²	
Area di sedime (Sd)	-	
Fonte dato	Atto pubblico Registrato	
Provenienza	-	
Data	21.10.2013	

■ Stima a MCA e Sistema di stima.

Caratteristiche immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- **Data (DAT):** La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.
- **Unità di misura: giorno/mese/anno;**
- **Superficie principale (S1):** La superficie principale è una caratteristica superficiaria relativa alla superficie dei locali di maggiore importanza componenti l'immobile. Unità di misura: m²;
- **Superficie balconi (SUB):** La superficie balcone è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile. Unità di misura: m²;
- **Superficie esterna esclusiva (Se):** La superficie esterna esclusiva è una caratteristica che misura l'area di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare o all'intero edificio. Unità di misura: m²;
- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura:

• Classe Nomenclatore Punto
Ottimo 6
Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.
Buono 5
Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di Discreto alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria 4
Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.
Medio o Sufficiente 3
Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.
Mediocre 2
Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.
Minimo o Scarso 1

- **Numero di bagni (NBG):** La caratteristica numero di bagni misura il numero di servizi igienici presenti nel fabbricato.

■ Altre caratteristiche:

- Ascensore

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

- Classe catastale e qualità edilizia (La qualità può essere: di locazione geografica-urbanistica (strada), tipologica, estetica, architettonica, ecc)
- Unità di misura: 0=assente 1=presente;

Stile architettonico del fabbricato (SAF): La caratteristica stile architettonico del fabbricato misura la presenza o meno di un particolare stile architettonico (Manierista, Rococò, Barocco, Neoclassico, Liberty o Art Nouveau, Ventennio, Moderno, Postmoderno, Futurista, etc..)

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

- Panorama (PAN)

Unità di misura: 0=assente 1=presente;

- Coeteris Paribus ("a parità di altre condizioni")

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villa/Villino - monofamiliare, come quelle precedentemente indicate nel profilo immobiliare .. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni ai comparabili.

TABELLA DATI

N°	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C	Subject	Informazione mercantile
1	Prezzo (€)	2.200.000	2.500.000	1.300.000	-	Prezzi ricavati da atti
	Data rogito	02.2016	03.2011	10.2013		
2	Data (mesi)	3	52	31	0	3% annuo
	Rendita Catastale (€)	3.780,00	2.298,23	2.528,06	2.413,14	
	Categoria / Classe / Vani	A7/8 / 12 vani	A7/6/ 10 vani	A7/6/ 14 vani	A7/6/ 14 vani	
	anno di costruzione	1.960	1.960	1.960	1.960	Dati ricavati dagli atti
3	Superficie principale (mq)	256,24	288,36	309,73	284,71	Indice mercantile 1
4	Balconi (mq)	28,80	63,60	45,00	45,00	Indice mercantile 0,30
	Superficie Commerciale	264,88	307,44	323,23	298,21	
5	Parco Giardino (mq)	217	405	947	771	Indice mercantile 10%
6	Servizi (bagni) (n.)	4	4	3	3	Costo Realizzo a bagno 15.000 € Vita = 25 anni; Vetustà = 20 anni
7	Impianti (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	2	2	2	1	Costo Impianto meccanico elettrico e speciali € 50.000; vita economica 10 anni; vetusta A. 0 anni , B 5 anni C 10 anni da 1 a 3 = € 50.000;
8	Stato di Manutenzione Opere Edili (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	3	2	2	1	Costo marginale da 1 a 2 = € 150.000; da 1 a 3 = € 100.000;
9	BOX/GARAGE AUTONOMI IN CATASTO (mq)	35,00	57,00	ora ufficio	32,00	Prezzo Box Singolo (15/20 mq) € 50.000 doppio (oltre 30) € 90.000
10	Ascensore (n.)	0	1	0	0	Costo Realizzo € 40.000
11	Qualita' tipologica	1	0	0	0	Differenziale fra classe 8 e 6 catastali, più differenziale urbanistico

Analisi Prezzi Marginali 1/3

Caratteristica Data

Possibile fonte per differenziale:

<http://www.immobiliare.it/>

<https://sister.agenziaentrate.gov.it>

Andamento (max - min) / min	4,58%	Variazione del Valore Normale dal 2011/1 al 2015/2: $(1.560.000,00 - 1.237.500,00) / 1.237.500,00 = -26,06\%$ L'andamento annuo dal 2011 al 2015 del Valore Normale è pari al -4,589%		
Prezzo marginale A	2.200.000	4,6%		8.396,67 €/mese
		12		
Prezzo marginale B	2.500.000	4,6%	=	9.541,67 €/mese
		12		
Prezzo marginale C	1.300.000	4,6%	=	4.961,67 €/mese
		12		

Caratteristica Superficie principale

Indice mercantile S1	1,00			
Indice mercantile Balconi	0,30	ricavato da informazioni di mercato		
Indice mercantile Giardino	0,10	ricavato da informazioni di mercato		
Prezzo medio A	2.200.000	=	8.305,65	€/mq
	264,88			
Prezzo medio B	2.500.000	=	8.131,67	€/mq
	307,44			
Prezzo medio C	1.300.000	=	4.021,90	€/mq
	323,23			
Rapporto di posizione Sigma = (MIN/MAX)	4.021,90	=	0,48	
	8.305,65			

Prezzo marginale S1

Minimo dei prezzi medi	4.021,90 €/mq	
ovvero Minimo dei prezzi medi moltiplicato il Rapporto di posizione	1.947,56 €/mq	Si assume questo prezzo marginale quando le differenze fra i Comparabili e il Subject sono importanti
Prezzo marginale pS1 assunto	1.947,56 €/mq	

Analisi Prezzi Marginali 2/3

Caratteristica Superficie Balconi

SUB = pS1 * Indice Mercantile
superficie Balconi

584,27

€/mq

Caratteristica Superficie Giardino

SUB = pS1 * Indice Mercantile
superficie Giardino

194,76

€/mq

Caratteristica Bagno

Vità utile economica

40 anni

Vetustà

20 anni

Costo a nuovo CN

15.000,00 €

costo ricostruzione deprezzato
CRD = CN * (1-vetustà/vita)

7.500,00

€/bagno

Caratteristica Stato di manutenzione

**NOTA: In questi prezzi stimati sono stati inseriti anche quelli relativi al rifacimento parziale del tetto
(causa rimozione e smaltimento tegole eternit circa € 13.000,00)**

FONTE: REGIONE LAZIO TARIFFA DEI
PREZZI OPERE EDILI 2012

3

Nomeclatore

buono

€ 75.000,00

2

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.

€ 75.000,00

1

discreto

L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.

sufficiente

L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.

Analisi Prezzi Marginali 3/3

Caratteristica ASCENSORE

SUB pS1 * _ Prezzo Marginale il costo di realizzazione di un' ascensore piccolo a 3 livelli	ASCENSOR E	€ 40.000,00
---	------------	-------------

Caratteristica BOX

Sub pPsi* _ Prezzo Marginale il costo di acquisto di un BOX in zona	BOX singolo	€ 50.000,00
	Box doppio	€ 90.000,00

Caratteristica IMPIANTI meccanici, elettrici e speciali

FONTE REGIONE LAZIO "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio"	A	B	C	
Vetustà	0	5	5	anni
Vità utile economica	10	10	10	anni

Costo a nuovo CN € 50.000,00

CRD = CN * (1-vetustà/vita)

Prezzo Marginale Impianto Comparabile A	€ 50.000,00	(1-0/10)	€ 50.000,00	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile B	€ 50.000,00	(1-5/10)	€ 25.000,00	€/impianto
Prezzo Marginale Impianto Comparabile C	€ 50.000,00	(1-5/10)	€ 25.000,00	€/impianto

Caratteristica qualità tipologica

Classe Catastale 8 contro 6 ed alta qualità della strada	€ 230.548,79
--	--------------

Tabella Prezzi Marginali

N°	Prezzo di mercato e caratteristica	A	B	C
2	Data (mesi)	€ 8.396,67	€ 9.541,67	€ 4.961,67
3	Superficie principale (mq)	€ 1.947,56	€ 1.947,56	€ 1.947,56
4	Balconi (mq)	€ 584,27	€ 584,27	€ 584,27
5	Parco Giardino (mq)	€ 194,76	€ 194,76	€ 194,76
6	Servizi (bagni) (n.)	€ 7.500,00	€ 7.500,00	€ 7.500,00
7	Impianti (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 50.000,00	€ 25.000,00	€ 25.000,00
8	Stato di Manutenzione (Conservazione) (1 sufficiente /2 discreto /3 buono)	€ 75.000,00	€ 75.000,00	€ 75.000,00
9	BoX (mq* p. marginale)	€ 90.000,00	€ 90.000,00	€ 90.000,00
10	Ascensore (n°)	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00
11	Qualita' tipologica	€ 200/250.000,00	€ 200/250.000,00	€ 200/250.000,00

