

**Fall. 391/2018 - Marsili Massimo**

**(Titolare Ditta Individuale Myosotis)**

**C.F. MRSMSM40D07H501G**

**Sent. N.397/2018 del 15/05/2018**

**Tribunale Ordinario di Roma - Fallimentare**

**Giudice Delegato Marco Genna**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Immobili siti in:**

**Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1- Fg.1051 part.1463  
sub 1 - 11,5 vani - Cat.A7 - Proprietà per 1/1 + Area Urbana mq.78 - sub  
502 - Cat.F1 - Piano T - int.1 (giardino pertinenziale);**

**Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S - Fg.1051 part.1463 sub 5 -  
mq.305 - Cat.C6 - Proprietà per 1/4 + sub 8 - Cat.F1 - mq.35 (parche-  
gio esterno);**

**Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 - Fg.1051 part.191 sub 504 - 7  
vani - Cat.A4 - Proprietà per 1/4;**

**Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T - Fg.1051 part.192 sub 501 - mq.  
37,00 - Cat.C1 - Proprietà per 1/1;**

**Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/A - Piano S1 int.10 - Fg-1062  
part.642 sub 159 - mq.38 - Cat.C6 - Proprietà Superficiaria 1/1;**

**Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Ar-  
cinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano -**

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

**Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com**

**Int.17 + Cantina - Fg.24 part.761 sub 29 - mq.49 - vani 3,5 Cat.A/2 -  
Proprietà 1/1;**

**Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T - Fg.7 part.671 sub 1 Vani 5 -  
cat.A/7 - Proprietà 1/2 - con Terreni: Fg.7 part.271-289-633 - Proprietà  
1/2;**

**Labico (RM), Terreno - Fg.12 part.3 - mq.1,250 - proprietà 1/4;**

**Labico (RM), Terreno - Fg.12 part.642 - mq.6,390 - proprietà 1/4.**

#### **1. PREMESSA**

Il Dott. Federico De Stasio, curatore del Fallimento 391/2018 - Marsili Massimo, ha incaricato il sottoscritto Arch. Stefano Raybaudi Massilia, Consulente Tecnico, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n°9305 e con studio in Roma, Via Vallombrosa 32, di effettuare una stima del bene immobile di seguito individuato e descritto (mail incarico del 22 gennaio 2021).

Il sottoscritto, accettato l'incarico, si è recato sui luoghi il 24.02.2021 presso gli immobili siti in Roma via di Torre Gaia e via Tenuta di Torrenova, il 31.03.2021 presso gli immobili siti in Labico (RM) e Arcinazzo Romano (RM), per eseguire Rilievo e foto degli immobili ed in base anche della documentazione grafica e amministrativa fornitagli, ha effettuato un'attenta ricognizione degli stessi.

Ha, quindi, approntato la documentazione fotografica che risulta riportata quale **Allegato Foto/Rilievo** della presente Perizia e, dopo aver effettuato le verifiche e gli accertamenti del caso, è in grado di fornire la valutazione richiesta.

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

I beni immobiliari oggetto della presente valutazione sono costituiti da:

- Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1 più giardino pertinenziale;
- Locale Autorimessa sito in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S più parcheggio esterno;
- Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1;
- Negozio sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T;
- Box Auto sito in Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/a - Piano S1 int.10;
- Appartamento sito in Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina;
- Villino sito in Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T con Terreni annessi;
- Terreno sito in Labico (RM) - mq.1,250;
- Terreno sito in Labico (RM), mq.6,390.

## 3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Le caratteristiche degli immobili e terreni in questione emergono, come già precedentemente accennato, dalle illustrazioni fotografiche allegate alla presente Relazione peritale (**Allegato Foto/Rilievo**) oltre che dalle planimetrie degli stessi, anch'esse facenti parte della Relazione medesima quale **Allegato Elaborati**.

**Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1 più giardino pertinenziale**  
Struttura di recente costruzione ubicata all'interno del complesso denominato "Villini" - che si compone di tre villini fuori terra edificati su una unica piattaforma interrata in c.a., all'interno

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

della quale sono stati realizzati una sala conferenze, un centro estetico, un centro benessere con palestra ed un garage pertinenziale. I villini sono circondati da ampio giardino, confinante e contiguo con quello di pertinenza del complesso dell'albergo confinante, in parte pavimentato ed in parte sistemato a verde per la maggior parte sovrastante i locali interrati che hanno una superficie di mq.1090.

L'impianto idrico ha un allaccio esterno su via Pupinia ed è condiviso dai villini e la villa principale (Albergo). L'impianto del Gas ha un allaccio esterno su via Pupinia ed è condiviso dai villini con tubatura perimetrale di distribuzione fino alle caldaie per la generazione di acqua calda. L'impianto elettrico, telefonico/citofonico e TV è unico per i tre villini. L'impianto di riscaldamento è composto da split con la doppia funzione di riscaldamento e condizionamento dell'aria.

Il Villino in questione, detta "Villa Pupinia", è un fabbricato di due piani fuori terra, collegati da una scala interna, destinato a civile abitazione con accesso dal cortile comune ai tre villini. Ha una superficie di circa mq.127 ed un volume di circa mc.530. Il piano Terra è composto da un corridoio d'ingresso con vano scala dal quale si accede a quattro camere con bagno interno e portico esterno. Rispetto al progetto è stata trasformata la sala da pranzo con angolo cottura in una camera da letto con bagno. Superficie utile lorda mq.107,20 - portici mq.19,50. Il primo piano è composto da corridoio con vano scala dal quale si accede a due camere con bagno e balcone esterno. Completa il primo piano un ampio terrazzo. Superficie utile lorda mq.59,50 - balconi più terrazza mq.51,30. Totale superficie lorda mq.166,70 + terrazze/portici mq,79,00. Completa la proprietà della Villa in questione un giardino pertinenziale di mq.78.

Il Villino è in buone condizioni, necessita di lavori di ripristino della Cucina e soggiorno mediante

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

richiesta di C.I.L.A. in sanatoria e di piccoli lavori di manutenzione ordinaria.

**Locale Autorimessa sito in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S più parcheggio esterno**

Trattasi di un ampio locale che costituisce l'area di parcheggio residuale, rispetto al garage che comprendeva l'intero piano interrato (causa realizzazione del suddetto centro estetico/benessere). Si trova in corrispondenza di un'area parzialmente coperta dai Villini identificati come Edificio E ed F (Villa Alessandra e Villa Gabriella), e vi si accede tramite una rampa carrabile da via di Torre Gaia 21/c, oltre che con due ascensori interni ai due villini suddetti e dal Centro Estetico.

Superficie Utile Lorda mq.423 (commerciali mq.330 il resto rampa d'accesso) - mc.1100, dotato di 12 posti auto, completo d'impianto elettrico. Per l'autorimessa è stato rilasciato dal Comando dei VVF di Roma il Certificato di Prevenzione Incendi n.191513 del 5.09.2005 che risulta scaduto il 14.03.2011. Completa la proprietà l'area esterna di parcheggio di mq.35.

**Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1**

Appartamento con accesso autonomo da Via di Torre Gaia 3 dal piano terra che mediante una rampa di scale si accede prima al giardino pertinenziale, dove è collocata la cantina, e poi al primo piano dove da una terrazza si accede all'interno.

L'appartamento costruito prima del 1967, è composto da ingresso dal quale si accede al soggiorno, camera da pranzo e cucina, e corridoio dal quale si accede a due bagni e tre camere da letto. Completano l'appartamento un piccolo balcone ed un terrazzo non accessibile dall'interno (non esiste una porta finestra). L'appartamento è in medio/basse condizioni da ristrutturare.

La superficie utile lorda è mq. 116,00 + 3,20 ingresso P.T. - giardino mq. 93,00 Terrazze 15,00 -

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

cantina mq 24,00.

**Negozio sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/A - Piano T**

Il locale negozio, confinante con il suddetto appartamento, ha una unica vetrina al civico 3°. Si tratta di un locale composto da due vani più un servizio igienico. Il locale è completamente da ristrutturare perché in pessime condizioni igienico sanitarie, oltre a copiose infiltrazioni dalla copertura. Superficie Utile Lorda mq. 51,30.

**Box Auto sito in Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/A - Piano S1 int.10**

Trattasi di un box, facente parte di una grande autorimessa, con accesso da rampa esterna e da distribuzione interna del garage stesso. Locale in buone condizioni, dotato di serranda d'apertura. Superficie utile lorda mq. 38,25.

**Appartamento sito in Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina**

Appartamento sito in complesso residenziale posto nella località turistica Altipiani di Arcinazzo nel Comune di Arcinazzo Romano a pochi Km. da Subiaco. Il residence è dotato di un ampio giardino condominiale. L'appartamento, sito al secondo piano della seconda palazzina lato strada/ingresso, è composto da soggiorno/angolo cottura, ingresso disimpegno, bagno, cameretta e camera, più terrazza panoramica. Necessita di manutenzione straordinaria ed è dotato di riscaldamento solo con termosifoni elettrici. Superficie utile lorda mq.46,00, terrazza mq.9,95 e cantina mq.6,00.

**Villino sito in Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T con Terreni annessi**

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Il villino risulta abbandonato e non accessibile. Non è stato possibile reperire foto e rilievi degli spazi interni. La costruzione è stata eseguita prima del 1967. Circondato da ampio giardino ed alberi d'alto fusto. Accanto al villino c'è un fienile completamente distrutto. Superficie utile lorda mq.99,00. I terreni annessi (part.271-272-289-633) misurano mq.15.359,00.

**Terreno sito in Labico (RM) - Part.3** - Il terreno non ha alcun valore commerciale trattandosi di una stretta striscia di terra posta tra la strada ed ingresso di terreni privati, gravato da servitù di passaggio a favore delle medesime proprietà private - mq.1,250.

**Terreno sito in Labico (RM) - Fg.12 part.642.** Terreno ad uso bosco mq.6,390.

#### 4. SITUAZIONE CATASTALE

Dalla documentazione acquisita dai competenti Uffici del N.C.E.U. emerge che gli immobili in questione risultano così censiti:

- Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1- Fg.1051 part.1463 sub 1 - 11,5 vani - Cat.A7 rendita € 2.375,70 - Proprietà per 1/1 + Area Urbana mq.78 - sub 502 - Cat.F1 - Piano T - int.1 (giardino pertinenziale);
- Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S - Fg.1051 part.1463 sub 5 - mq.305 - Cat.C6 rendita € 330,79 - Proprietà per 1/4 + sub 8 - Cat.F1 - mq.35 (parcheggio esterno);
- Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 - Fg.1051 part.191 sub 504 - 7 vani - Cat.A4 rendita € 795,34 - Proprietà per 1/4;
- Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T - Fg.1051 part.192 sub 501 - mq. 37,00 - Cat.C1 rendita € 1.039,52 - Proprietà per 1/1;

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

- Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/A - Piano S1 int.10 - Fg-1062 part.642 sub 159 - mq.38 - Cat.C6 rendita € 153,08 - Proprietà Superficiaria 1/1;
- Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina - Fg.24 part.761 sub 29 - mq.49 - vani 3,5 Cat.A/2 rendita € 271,14 - Proprietà 1/1;
- Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T - Fg.7 part.671 sub 1 Vani 5 - cat.A/7 rendita € 322,79 - Proprietà 1/2 - con Terreni: Fg.7 part.271-289-633 rendita € 7,44-7,44-17,35 - Proprietà 1/2;
- Labico (RM), Terreno - Fg.12 part.3 - mq.1,250 rendita € 3,23 - proprietà 1/4;
- Labico (RM), Terreno - Fg.12 part.642 - mq.6,390 rendita € 8,25 - proprietà 1/4.

L'esame delle planimetrie catastali attinenti i vari piani del fabbricato ed acquisite presso i competenti Uffici conferma sostanzialmente la corrispondenza tra la configurazione in questa riportata e lo stato dei luoghi. Anche le suddette Planimetrie risultano allegate alla presente Relazione come Allegato B Catastali.

## 5. SITUAZIONE TECNICO URBANISTICA - REGOLARITÀ

È stata esaminata tutta la documentazione disponibile, dalla quale è emerso che gli immobili sono stati costruiti con i seguenti atti amministrativi:

- Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1 - Progetto Protocollo n.53186 del 2.08.2001 - Permesso di Costruire n.70/c del 30.01.2002 - D.I.A. (Legge 662/96) per opere in Variante non essenziale, Municipio ex VIII prot.3556 del 21.01.2003 con fine lavori del 15.03.2003 - Richiesta di Condono edilizio n.525029 e n.525031 del 14.06.2004 per la realizzazione della

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Sala Congressi, Centro Estetico e Centro Benessere in luogo di una parte del Garage previsto nel Progetto di Variante - D.I.A. (D.P.R. 30/01) ex Municipio VIII prot.37457 del 07.06.2005 per la Realizzazioni di Opere di Manutenzione Straordinaria completate in data 07.03.2006;

- Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S - come sopra;
- Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 - costruzione ante 1967 - in attesa di foto aerea: Volo anno 1960 - scala originale 1:7.000 c/a S.A.R.A. NISTRI s.r.l.;
- Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T - documentazione d'impianto Catastale del 1948;
- Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/A - Piano S1 int.10 - Concessione Edilizia n.926/c del 9.07.1987 - Varianti n.1227/c e n.1226/c del 4.10.1988 - n.753/c e n.752 del 7.05.1989 - n.815/c del 22.06.1990 (garage al civico n.70/a);
- Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina - Variante alla C.E. n.6/84 n.5/1989 del 24.03.1989;
- Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T - costruzione ante 1967 - foto aerea IGM 1966;
- Labico (RM), Terreno - Fg.12 part.3 - mq.1,250 rendita € 3,23 - proprietà 1/4;
- Labico (RM), Terreno - Fg.12 part.642 - mq.6,390 rendita € 8,25 - proprietà 1/4.

Le suddette indicazioni non vietano futuri cambi di destinazione d'uso, naturalmente ottenibili a titolo oneroso, mediante Permesso a Costruire, da conseguirsi attivando le procedure tecnico amministrative normativamente richieste.

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

## **6. ATTUALE UTILIZZO DEGLI IMMOBILI**

Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1 più giardino pertinenziale - Attualmente non utilizzato.

Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S - Attualmente non utilizzata.

Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 - Abitato da uno dei quattro proprietari.

Negoziio sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T - Attualmente non utilizzato.

Box auto sito in Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/A - Piano S1 int.10 - Attualmente non utilizzato.

Appartamento sito in Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina - Attualmente non utilizzato.

Casale sito in Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T - costruzione ante 1967 - risulta abbandonato e non accessibile.

## **7. DIMENSIONI DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

Sulla base della documentazione fornitagli, il sottoscritto ha effettuato, durante i sopralluoghi, le opportune verifiche dimensionali planimetriche, verificandone a campione la consistenza e provvedendo alla predisposizione delle planimetrie che allega (Allegato Foto/Rilivo).

Ha potuto, quindi, constatare la corrispondenza tra gli elaborati in suo possesso e quei dati dimensionali macroscopici in grado di consentirgli il calcolo della superficie commerciale

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

delle varie superfici attinenti agli immobili che risultano riportate, in metri quadrati, nelle Tabelle di seguito esposte:

<b>Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Terra	Abitazione	113,90
	Portici	18,40
	Giardino Pertinenziale	78,00
Primo Piano	Abitazione	55,60
	Terrazze	50,20
Totale	Abitazione	164,10
	Terrazze/Portici	73,60

<b>Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Inter-rato	Autorimessa / 12 posti auto	330,00
	Rampa d'accesso	60,00
	Posti auto su strada (parcheggio pubblico)	35,00

<b>Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Terra	Abitazione - Ingresso	3,20
	Scala / Terrazza	15,00
	Giardino	93,00
	Cantina	24,00
Primo Piano	Abitazione	116,00
Totale	Abitazione	119,20

<b>Negozio sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Terra	Negozio	51,30
Totale	Abitazione	51,30

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

<b>Box Auto, via Tenuta di Torrenova n.70° - Int.10</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Inter-rato	Box Auto	38,25

<b>Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Secondo	Abitazione	46,00
	Terrazza	9,95
	Cantina	6,00

<b>Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM)</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
Piano Terra	Abitazione	99,00
	Terreno	15.359,00
<b>Terreno - Labico (RM)</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
	Terreno - Bosco	6.390,00

<b>Terreno - Labico (RM)</b>		
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie mq.</b>
	Terreno - Bosco	6.390,00

I dati sopra riportati costituiscono la superficie commerciale dell'immobile, suddivise per categorie legate alle corrispondenti caratteristiche.

E' stata calcolata secondo i criteri applicati dall'U.T.E. di Roma, considerando che la superficie stessa risulta essere quella effettivamente vendibile, calcolata al lordo dei muri interni

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

e perimetrali (questi ultimi per un massimo di cm. 50), comprendendo anche eventuali superfici accessorie e/o di pertinenza cui saranno applicati specifici coefficienti percentuali individuati dal sottoscritto in qualità di Perito Estimatore.

Nella fattispecie, quindi, ai dati dimensionali ricavati con le considerazioni sopra esposte e suddivisi per categorie legate alle rispettive caratteristiche, saranno apportati, nella successiva fase di stima, gli opportuni coefficienti che consentiranno il conseguimento delle superfici commerciali virtuali, cui applicare il valore di stima appositamente individuato. Si allegano, al riguardo, le planimetrie degli immobili (**Allegato Foto/Rilievo**).

## **8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE - CRITERI ADOTTATI**

Individuate e descritte le proprietà immobiliari oggetto di valutazione, il sottoscritto si appresta ad effettuarne la relativa valutazione commerciale.

Assai ardua appare, soprattutto nella situazione urbanistico-edilizia nonché economico-finanziaria oggi esistente, la determinazione di quel *"più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori"* che è alla base di ogni corretto criterio di stima. La determinazione di tale valore è infatti resa ancor più incerta dalla situazione economica generale e dalla continua variabilità dei valori monetari che rendono assai difficile la formulazione di ipotesi realizzative che trovino nella realtà economica una concreta corrispondenza ed una accettabile durata nel tempo. Di tale situazione si è fatto interprete anche il mercato immobiliare che, dopo anni di continua crescita dei propri valori, mostra - ormai da qualche tempo - evidenti segni di cedimento non riuscendo a concretizzare valutazioni che trovino effettivo riscontro nella realtà.

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Ciò posto il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formulazione della valutazione richiesta, facendo riferimento ai metodi maggiormente utilizzati quali il "**metodo sintetico comparativo**" ed il "**metodo analitico o della capitalizzazione del reddito**", entrambi in grado di raggiungere, alla luce delle considerazioni sopra esposte, un risultato il più possibile corrispondente alla realtà.

Il "**metodo sintetico comparativo**" consente, tra l'altro, l'individuazione del valore ricercato anche attraverso la comparazione dei dati, operando una suddivisione tra immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelli in esame. Applicando a tale metodo anche quello del confronto è possibile, quindi, rispondere in maniera ancora più dettagliata al quesito posto e soddisfare meglio l'esigenza pratica per cui è richiesto il giudizio di stima.

Il confronto consiste, infatti, nella determinazione del più probabile prezzo unitario del bene in un mercato ordinario, paragonando il bene stesso con altri similari aventi analoghe caratteristiche; il prezzo individuato verrà, poi, applicato alla rispettiva superficie commerciale di riferimento.

I valori unitari individuati si riferiscono, naturalmente, a superfici commerciali perfettamente utilizzabili, in buone condizioni manutentive e di ubicazione, mentre per differenti tipologie e/o per condizioni obiettivamente particolari, verranno applicati coefficienti correttivi.

Con il "**metodo analitico o della capitalizzazione del reddito**" si fa, invece, riferimento ai benefici derivanti economici derivanti dalla proprietà del bene, capitalizzando, quindi, il reddito prodotto dallo stesso. Quanto sopra determinando il reddito stesso, individuando un appro-

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

priato saggio di capitalizzazione e trasformando, così, il reddito stesso in valore per l'immobile.

Da una sintesi dei risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi sopra sinteticamente illustrati si giungerà a quel "più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori" che è l'obiettivo della presente Relazione Peritale di Stima.

#### **Valutazione degli immobili oggetto di stima**

Trattasi, nella fattispecie, di locali con le seguenti caratteristiche:

- Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1 più giardino pertinenziale - Attualmente non utilizzato.
- Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S - Attualmente non utilizzata.
- Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 - Abitato da uno dei quattro proprietari.
- Negozio sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T - Attualmente non utilizzato.
- Box auto sito in Roma, Via della Tenuta di Torrenova, 70/A - Piano S1 int.10 - Attualmente non utilizzato.
- Appartamento sito in Arcinazzo Romano (RM), Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina - Attualmente non utilizzato.
- Casale sito in Labico (RM), via Agrolatino snc - Piano T - costruzione ante 1967 - risulta abbandonato e non accessibile.
- Terreno sito in Labico (RM) - Bosco.

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Gli immobili stessi presentano, quindi, a parere del sottoscritto, una duplice valenza: da un lato costituiscono, infatti, beni immobiliari valutabili in se stesso, indipendentemente dalla attuale destinazione; dall'altro consentono di percepire un reddito certamente interessante proprio in virtù della destinazione attualmente rivestita.

Alla luce di tutto ciò appare, pertanto, opportuno, procedere con due diverse e contestuali metodologie di stima giungendo ad una sintesi dei risultati delle medesime: si provvederà, quindi, a stimare il bene secondo il "*metodo sintetico comparativo*" riferendosi all'immobile in questione nella sua attuale consistenza; ciò in quanto l'immobile stesso riveste, indipendentemente dalla destinazione e dall'utilizzo che oggi ne viene fatto, un valore intrinseco derivante dalle sue caratteristiche, ubicazione, consistenza.

Si provvederà, poi, alla stima dello stesso secondo il "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*", operando una sintesi tra i valori comunemente attribuiti alle locazioni presenti in zona e l'attuale reddito prodotto dall'immobile stesso, rappresentato dal canone di locazione percepito.

Una sintesi finale tra i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi porterà all'individuazione di quel "*più probabile valore di mercato di un bene tra ordinari compratori e ordinari venditori*" che è alla base di ogni corretta valutazione di stima.

#### **Valutazione del bene secondo il "*metodo sintetico comparativo*"**

Come precedentemente già accennato, la valutazione con il "*metodo sintetico comparativo*" dell'immobile di che trattasi discende da un esame obiettivo della consistenza volumetrica

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

dell'immobile, indipendente dall'attuale destinazione ed utilizzo dello stesso. Tale valutazione non esclude un suo futuro mutamento di destinazione.

L'eventuale futuro cambio di destinazione comporterà, naturalmente, oneri di diversa natura, quali quelli connessi con il reperimento delle necessarie autorizzazioni tecnico amministrative - certamente ottenibile in relazione alle Normative attualmente in vigore - oltre a quelli connessi con l'adeguamento planimetrico ed impiantistico dell'immobile stesso.

La presente valutazione si propone, quindi, di individuare, con i procedimenti propri del "metodo sintetico comparativo", un valore complessivo dell'immobile nella sua attuale consistenza volumetrica da comparare, poi, con quello desunto con il "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito", in maniera tale da conseguire un risultato il più aderente possibile alla realtà del mercato. Sono state, quindi, svolte le necessarie indagini sul mercato immobiliare della zona in esame, avvalendosi delle notizie assunte presso le maggiori Agenzie operanti nella stessa e reperendo ed esaminando le offerte presenti; stante, poi, la particolarità dell'immobile da valutare, si è ritenuto di acquisire anche le valutazioni ufficialmente fornite dall'Agenzia del Territorio - ora Agenzia delle Entrate - che, per le varie possibili destinazioni connesse con l'immobile in esame, mostra i seguenti valori:

- ❖ Comune: Roma - Fascia/zona: Suburbana/Torre Gaia - Destinazione Abitazione Economica Valori compresi tra €/mq. 1.400,00 ed €/mq. 2.000,00 - Destinazione Villini Valori compresi tra €/mq. 1.450,00 ed €/mq. 2.150,00 - Posti Auto Coperti €/mq. 650,00 ed €/mq. 900,00 - Posti Auto Scoperti €/mq. 400,00 ed €/mq. 550,00 - Destinazione Negozi Valori compresi tra €/mq. 1.100,00 ed €/mq. 1.550,00;

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

- ❖ Comune: Roma - Fascia/zona: Suburbana/Torrenova - Destinazione Box Auto Valori compresi tra €/mq. 700,00 ed €/mq. 1.000,00;
- ❖ Comune: Arcinazzo Romano (RM) - Fascia/zona: Suburbana/Altipiani di Arcinazzo - Destinazione Abitazione Economica Valori compresi tra €/mq. 750,00 ed €/mq. 1.050,00;
- ❖ Comune: Labico (RM) - Fascia/zona: Periferica/Collespina - Destinazione Villini Valori compresi tra €/mq. 1.150,00 ed €/mq. 1.600,00 - Terreni Uso seminativo € 34.000,00/HA - Uso Bosco € 10.000,00/HA;

Ci si è, quindi, resi conto che il valore minore dell'Agenzia delle Entrate costituisse quello maggiormente corrispondente all'effettivo valore di mercato.

Volendo, infatti, giungere ad un valore il più possibile prudentiale ed effettivamente riscontrabile nella difficile realtà del mercato odierno, il sottoscritto ha ritenuto opportuno considerare il valore minimo esposto.

#### **Coefficienti di adeguamento**

Per individuare, poi, il valore di mercato che rispecchi il più possibile quello della proprietà immobiliare in questione occorrerà applicare alle superfici di riferimento alcuni coefficienti correttivi che ne rispecchino la effettiva peculiarità. Per l'individuazione di tali coefficienti, che dovranno essere corrispondenti alle caratteristiche riscontrate, vanno considerati i seguenti fattori:

- Per le superfici principali presenti ai vari piani

Coeff. .... 1,00

- Per le superfici esterne Terrazze e Portici

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Coeff. .... 0,20

- Per le superfici esterne Giardini

Coeff. .... 0,10

- Per le superfici uso cantina

Coeff. .... 0,10

#### **Individuazione della superficie virtuale**

Applicando i coefficienti sopra richiamati alle superfici verificate in loco sulla base della documentazione fornita e riportate al precedente Paragrafo 4 della presente Relazione, si avrà:

<b>Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Terra	Abitazione	113,90	1	113,90
	Portici	18,40	0,2	3,68
	Giardino Pertinenziale	78,00	0,1	7,80
Primo Piano	Abitazione	55,60	1	55,60
	Terrazze	50,20	0,2	10,04
	<b>Totale Superficie Virtuale</b>			<b>191,02</b>

<b>Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Inter-rato	Autorimessa / 12 posti auto coperti ml.5 x 2,50	150,00	1	150,00
	Spazi di manovra e rampa d'accesso	240,00	0,2	48,00
	Posti Auto scoperti	35,00	0,8	28,00
	<b>Totale Superficie Virtuale</b>			<b>226,00</b>

<b>Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Terra	Abitazione - Ingresso	3,20	1	3,20
	Scala / Terrazza	15,00	0,2	3,00

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

	Giardino	93,00	0,1	9,30
	Cantina	24,00	0,1	2,40
Primo Piano	Abitazione	116,00	1	116,00
	<b>Totale Superficie Virtuale</b>			133,90

<b>Negoziato sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Terra	Negoziato	51,30	1	51,30
	<b>Totale Superficie Virtuale</b>			51,30

<b>Box Auto, via Tenuta di Torrenova n.70° - Int.10</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Inter-rato	Box Auto	38,25	0,8 *	30,60
	<b>Totale Superficie Virtuale</b>			30,60

\*Si applica un 20% in meno perché proprietà superficiaria

<b>Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabieta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Secondo	Abitazione	46,00	1	46,00
	Terrazza	9,95	0,2	1,99
	Cantina	6,00	0,1	0,66
	<b>Totale Superficie Virtuale</b>			48,59

<b>Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM)</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>	<b>mq.</b>		<b>Sup. Virtuale</b>
Piano Terra	Abitazione	99,00	1	99,00
	Terreno	15.359,00		HA 1,5359
<b>Terreno - Labico (RM)</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>			<b>Sup. Virtuale</b>
	Terreno - Bosco	6.390,00		HA 0,6390

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

<b>Terreno - Labico (RM)</b>				
<b>Ubicazione</b>	<b>Destinazione</b>			<b>Sup. Virtuale</b>
	Terreno - Bosco	6.390,00		HA 0,6390

### Valutazione dei beni

Applicando i coefficienti richiamati al precedente Paragrafo al costo unitario sopra esposto, ipotizzato per ciascun metro quadrato di superficie, si avrà:

<b>Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		191,02	1.450,00	€ 276.979,00
	<b>Sommano</b>			<b>€ 276.979,00</b>

<b>Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		226,00	650,00	€ 146.900,00
	<b>Sommano</b>			<b>€ 146.900,00</b>

<b>Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		133,90	1.400,00	€ 187.460,00
	<b>Sommano</b>			<b>€ 187.460,00</b>

<b>Negoziato sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		51,30	1.100,00	€ 56.430,00
	<b>Sommano</b>			<b>€ 56.430,00</b>

<b>Box Auto, via Tenuta di Torrenova n.70° - Int.10</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		30,60	700,00	€ 21.420,00
	<b>Sommano</b>			<b>€ 21.420,00</b>

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

<b>Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		48,59	750,00	€ 36.442,50
<b>Sommano</b>				<b>€ 36.442,50</b>

<b>Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM)</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€ / mq.</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		99,00	1.150,00	€ 113.850,00
<b>Terreno</b>		Ha 1,5359	30.000,00	€ 46.077,00
<b>Sommano</b>				<b>€ 159.927,00</b>
<b>Terreno - Labico (RM)</b>				
<b>Terreno - Bosco</b>		Ha 0,6390	10.000,00	<b>€ 6.390,00</b>

Valutazione del bene secondo il "metodo analitico - capitalizzazione del reddito"

Il metodo in questione prevede la capitalizzazione del reddito annuo virtuale attinente l'immobile.

Quanto sopra con riferimento ad un possibile canone di locazione da individuarsi con i medesimi criteri utilizzati per il metodo sintetico comparativo. Anche per l'individuazione di un possibile canone di locazione si è fatto, quindi, riferimento alle indagini di mercato effettuate in zona, integrate dall'acquisizione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate che valuta, per il quartiere interessato i valori di seguito riportati attinenti le corrispondenti destinazioni:

- ❖ Comune: Roma - Fascia/zona: Suburbana/Torre Gaia - Destinazione Abitazione Economica € /mq. 6,50 - Destinazione Villini € /mq. 6,00 - Posti Auto Coperti € /mq. 4,00 - Destinazione Negozi € /mq. 8,00;

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

- ❖ Comune: Roma - Fascia/zona: Suburbana/Torrenova - Destinazione Box Auto €/mq. 4,00.
- ❖ Comune: Arcinazzo Romano (RM) - Fascia/zona: Suburbana/Altipiani di Arcinazzo - Destinazione Abitazione Economica €/mq. 3,00;

Riproponendo le medesime considerazioni esposte per il calcolo del valore dell'immobile secondo il "metodo sintetico comparativo" e facendo riferimento alla superficie virtuale dell'immobile così come calcolata al precedente Paragrafo della presente Relazione, si giunge all'individuazione di un valore unitario mensile. Si avrà, quindi:

<b>Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		191,02	6,50 x 12	€ 14.899,56

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 14.899,56 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 270.901,09$$

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 271.000,00 in cifra tonda.

<b>Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		226,00	4,00 x 12	€ 10.848,00

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 10.848,00 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 197.781,81$$

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "metodo analitico o

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

della capitalizzazione del reddito" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 197.000,00 in cifra tonda.

<b>Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		133,90	6,5 x 12	€ 10.444,20

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 10.444,20 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 189.894,54$$

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 190.000,00 in cifra tonda.

<b>Negozio sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		51,30	8 x 12	€ 4.925,80

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 4.925,80 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 89.560,00$$

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 89.500,00 in cifra tonda.

<b>Box Auto, via Tenuta di Torrenova n.70° - Int.10</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		30,60	4,00 x 12	€ 1.468,80

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione,

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 1.468,80 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 26.705,45$$

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 26.000,00 in cifra tonda.

<b>Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		48,59	3,00 x 12	€ 1.749,24

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 1.749,24 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 31.804,36$$

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "metodo analitico o della capitalizzazione del reddito" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 32.000,00 in cifra tonda.

<b>Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM)</b>				
		<b>mq.</b>	<b>€/mq.x mesi</b>	<b>Totale</b>
<b>Totale Superficie Virtuale</b>		99,00	4,30 x 12	€ 5.180,40
<b>Terreno</b>		Mq. 15.359	0,02 x 12	€ 3.686,16
<b>Terreno - Labico (RM)</b>				
<b>Terreno - Bosco</b>		Ha 0,6390	10.000,00	<b>€ 6.390,00</b>

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 5,50% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi):

$$€ 8.866,56 / 0,055 \text{ (coeff. di capitalizzazione)} = € 161.210,18$$

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

Si può, quindi, affermare che il valore dell'immobile calcolato con "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*" riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad € 161.000,00 in cifra tonda.

## 9. CONCLUSIONI

Dall'applicazione delle due metodologie di stima più volte sopra richiamate ("*Metodo Sintetico Comparativo*" e "*Metodo Analitico - Capitalizzazione del Reddito*") sono emersi risultati del tutto ragguagliabili, divergenti tra loro di poco, che - stante le valutazioni prudenziali effettuate - rappresenta un accettabile margine di approssimazione, inevitabile in una qualsiasi operazione estimativa per beni di tale consistenza alla quale si perviene, come noto, non con un risultato matematico ma soltanto con un valore previsionale desunto dalle valutazioni e dall'esperienza dell'Estimatore.

Il risultato conseguito presuppone, inoltre, una positiva futura ulteriore verifica sull'assenza di vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, etc. gravanti sull'immobile che dovrà essere approfondita in sede di stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

Stante, quindi, quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha provveduto a mediare i risultati conseguiti con l'applicazione del "*metodo sintetico comparativo*" e con quello "*analitico o della capitalizzazione del reddito*".

Ritiene, quindi, che la stima degli immobili è la seguente:

<b>Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1 - Proprietà 1/1</b>
--

- *metodo sintetico comparativo* = € 276.979,00

**Fall. 391/2018 Marsili Massimo**

**RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

**Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia**

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 271.000,00

**Media = € 274.000,00 (Euro duecentosettantaquattromila/00)** quale più probabile valore di mercato del Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1.

Va considerato che l'immobile ha bisogno di effettuare lavori di ripristino in sanatoria e di manutenzione ordinaria ai prezzi di mercato odierni è stimata in circa € 100,00 / mq., che moltiplicato ai mq. virtuali (191,02), ammonta a € 19.102,00 in cifra tonda € 19.000,00. Inoltre c'è da prevedere le spese tecniche per presentare una CILA/SCIA in sanatoria per il ripristino dell'immobile alla sua configurazione di progetto e per l'aggiornamento Catastale alla reale destinazione d'uso dell'immobile con costi tecnici e tasse di circa 4.000,00 €.

In conclusione si ritiene, quindi, € 274.000,00 (valore stimato) - € 19.000,00 (valore ripristini/manutenzione) - € 4.000,00 (spese tecniche oneri) = **€ 251.000,00 (euro duecentocinquantunomila/00)** quale più probabile valore di mercato del Villino sito in Roma, Via di Torre Gaia 21-21/a - Piano T-1 int.1, completo delle superfici esterne di pertinenza.

**Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano S - Proprietà 1/4**

- *metodo sintetico comparativo* = € 146.900,00

- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 197.000,00

**Media = € 172.000,00 (Euro centosettantaduemila/00)** quale più probabile valore di mercato dell'Autorimessa sita in Roma, Via di Torre Gaia 21/c - Piano Seminterrato. **Proprietà 1/4**  
= **€ 43.000,00 (Euro quarantatremila/00)**.

**Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1 - Proprietà 1/4**

- *metodo sintetico comparativo* = € 187.460,00

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 190.000,00
- **Media = € 188.700,00 (Euro centottantomilasettecento/00)** quale più probabile valore di mercato dell'**Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1.**

Va considerato che l'immobile ha bisogno di effettuare lavori di manutenzione ordinaria ai prezzi di mercato odierni è stimata in circa € 100,00 / mq., che moltiplicato ai mq. virtuali (133,90), ammonta a € 13.390,00 in cifra tonda € 13.000,00.

In conclusione si ritiene, quindi, € 188.700,00 (valore stimato) - € 13.000,00 (valore ripristini/manutenzione) = **€ 175.700,00 (euro centosettantacinquemilasettecento/00)** quale più probabile valore di mercato dell'**Appartamento sito in Roma, Via di Torre Gaia 3 - Piano T-1 int.1**, completo delle superfici esterne di pertinenza. **Proprietà 1/4 = € 43.925,00 (Euro quarantatremilanovecentoventicinque/00).**

<b>Negoziato sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T - Proprietà 1/1</b>
--

- *metodo sintetico comparativo* = € 56.430,00
- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 89.500,00
- **Media = € 73.000,00 (Euro settantatremila/00)** quale più probabile valore di mercato del **Negoziato sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T.**

Va considerato che l'immobile ha bisogno di effettuare lavori di manutenzione straordinaria, per le condizioni pessime del locale, ai prezzi di mercato odierni è stimata in circa € 500,00 / mq., che moltiplicato ai mq. virtuali (51,30), ammonta a € 25.650,00 in cifra tonda € 26.000,00.

In conclusione si ritiene, quindi, € 73.000,00 (valore stimato) - € 26.000,00 (valore ripristini/manutenzione) = **€ 47.000,00 (euro quarantasettemila/00)** quale più probabile valore di

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

mercato del **Negozio** sito in Roma, Via di Torre Gaia 3/a - Piano T.

**Box Auto, via Tenuta di Torrenova n.70° - Int.10 - Proprietà 1/1**

- *metodo sintetico comparativo* = € 21.420,00
- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 26.000,00
- **Media** = € 23.700,00 (Euro ventitremilasettecento/00) quale più probabile valore di mercato del **Box Auto, via Tenuta di Torrenova n.70° - Int.10.**

**Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina - - Proprietà 1/1**

- *metodo sintetico comparativo* = € 36.442,50
- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 32.000,00
- **Media** = € 34.200,00 (Euro trentaquattromiladuecento/00) quale più probabile valore di mercato dell'**Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Cantina.**

Va considerato che l'immobile ha bisogno di effettuare lavori di manutenzione ordinaria, che ai prezzi di mercato odierni è stimata in circa € 100,00 / mq., che moltiplicato ai mq. virtuali (48,59), ammonta a € 4.859,00 in cifra tonda € 4.900,00.

In conclusione si ritiene, quindi, € 34.200,00 (valore stimato) - € 4.900,00 (valore manutenzione) = **€ 29.300,00 (euro veninovemilatrecento/00)** quale più probabile valore di mercato dell'**Appartamento, Complesso "Le Conifere", Località "Altipiani di Arcinazzo, via Stabietta snc - Arcinazzo Romano (RM), Palazzina B - Appartamento Secondo Piano - Int.17 + Can-**

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

tina.

<b>Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM) - Proprietà 1/2</b>
---

- *metodo sintetico comparativo* = € 159.927,00
- *metodo analitico o della capitalizzazione del reddito* = € 161.000,00
- **Media** = € 160.400,00 (Euro centosessantamilaquattrocento/00) quale più probabile valore di mercato del **Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM)**.

Va considerato che l'immobile ha bisogno di effettuare ingenti lavori di ristrutturazione, che ai prezzi di mercato odierni è stimata in circa € 800,00 / mq., che moltiplicato ai mq. virtuali (99,00), ammonta a € 79.200,00.

In conclusione si ritiene, quindi, € 160.400,00 (valore stimato) - € 79.200,00 (valore ristrutturazione) = **€ 81.200,00 (euro ottantunomiladuecento/00)** quale più probabile valore di mercato del **Casale, via Agrolatino snc - Piano T - Labico (RM)**. **Proprietà 1/2 = € 40.600,00 (quarantamilaseicento/00)**.

<b>Terreno - Labico (RM) - fg.12 part.642 - - Proprietà 1/4</b>			
<b>Terreno - Bosco</b>	Ha 0,6390	10.000,00	<b>€ 6.390,00</b>

- *metodo sintetico comparativo* = € 6.390,00

In conclusione si ritiene, quindi, **€ 6.390,00 (euro ottantunomiladuecento/00)** quale più probabile valore di mercato del **Terreno sito in Labico (RM)**. **Proprietà 1/4 = € 1.597,50 (millecinquecentonovantasette/50)**.

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Roma li 8 agosto 2021

**IL CONSULENTE TECNICO**

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Fall. 391/2018 Marsili Massimo

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909 e-mail: raybaudi@hotmail.com

