

## RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Immobile sito in Via Federico Ozanam n. 113 int.16a  
00152 Roma

# RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

## OGGETTO

Stima del valore di mercato in data 18 ottobre 2017 del seguente bene immobile:

– appartamento sito in via Federico Ozanam n.113 00152 Roma (M);

La cui proprietà indivisa appartiene agli Istituti Fisioterapici Ospitalieri con sede in Via Elio Chianesi n. 53 00144 Roma (Rm).

## NOTIZIE PRELIMINARI E LIMITI DI INDAGINE

La stima è stata preceduta da un sopralluogo all'immobile onde verificarne ubicazione, consistenza, stato di conservazione, nonché esatta identificazione.

## METODO DI STIMA

Il metodo di stima maggiormente richiesto ai professionisti del settore (agenti immobiliari, tecnici, geometri...) è quello relativo al più probabile valore di mercato, ed è questo metodo che adotteremo per la valutazione dell'immobile in oggetto.

Dobbiamo effettuare una stima a valore comparativo, con beni immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive ed ubicati in zone simili, offerti sul mercato locale.

Il metodo di stima è rivolto ad individuare quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore e acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima di mercato normale non alterato da nessuna particolare tensione negoziale.

Il primo parametro da considerare è la superficie commerciale totale, per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte comprensive dei muri esterni, interni e perimetrali, e del 50% delle murature perimetrali di confine con altre proprietà, della quota di superficie delle pertinenze di ornamento quali balconi, terrazze, giardini e delle pertinenze a servizio ovvero cantine, soffitte, posti auto e garage.

E' ovvio che la superficie delle pertinenze verrà considerata in base a tabelle di estimo e non per l'intera superficie, pertanto:

La superficie di balconi, terrazze scoperte verrà considerata al 25%

la superficie di balconi e terrazze coperte verrà considerata al 35%

la superficie del giardino verrà considerata al 10%

la superficie di taverne e mansarde se direttamente comunicanti con l'unità sarà al 50%, la

superficie dei garage o box può variare da un 30 ad un 50% in base al piano (seminterrato, interrato, fuori terra) e dall'accessibilità all'unità principale.

Gli spazi e le superfici condominiali, giacché quote indivisibili, non possono essere aggiunte alla superficie da stimare.

Calcolata la superficie commerciale, si passerà alla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, tenendo conto della qualità delle rifiniture, del grado di isolamento termico, acustico e dello stato degli impianti, della certificazione degli impianti secondo le normative vigenti, ovvero di tutte le sue caratteristiche intrinseche.

A questo punto si devono considerare le qualità estrinseche dell'immobile, ovvero: posizione, prossimità del centro, salubrità della zona, presenza di parchi o aree attrezzate, efficienza dei servizi, panoramicità.

Finiti i calcoli e le considerazioni sopracitate, verrà assegnato un Valore di Mercato (€/mq. - Banca dati delle quotazioni Immobiliari Agenzia del Territorio di Roma) che verrà poi moltiplicato per la superficie commerciale.

## DATI CATASTALI

Visura del 10 giugno 2015 - Agenzia del Territorio di Roma:

Catasto Fabbricati: comune di Roma (Rm);

Intestatario: Istituti Fisioterapici Ospitalieri con sede in Roma, C.F. 02153140583, Quota proprietà 1/1.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
Urbana	454	134	24	4		A/2	2	5	€ 1.032,91

## NOTE

Dal riscontro di sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi appare conforme a quanto dichiarato nella planimetria catastale.

## TERRITORIO E DATI URBANISTICI

L'immobile si trova in un quartiere nell'area ovest di Roma, dalle Mura Gianicolensi fino a via del Casaletto e alla Valle dei Casali, compreso tra via Aurelia Antica e via Portuense, e confina:

- A nord con il quartiere Aurelio
- A est con il quartiere Portuense
- A sud con il suburbio Portuense
- A ovest con il suburbio Gianicolense

Il quartiere comprende diverse aree urbane: Monteverde Vecchio, Monteverde Nuovo, Ponte Bianco, Donna Olimpia, Porta Portese Colli Portuensi

Lo strumento urbanistico vigente è il Piano Regolatore Generale, l'immobile in oggetto è inquadrato nella zona omogenea 16D, alla quale si applica la relativa disciplina prevista dalle norme tecniche di attuazione.

## VINCOLI

Allo stato attuale e all'esame documentale non risultano vincoli.

## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**UBICAZIONE** – L'appartamento si trova in un immobile realizzato negli anni sessanta, ed ubicato ad ovest rispetto al centro della città, e si trova nelle vicinanze della Circonvallazione Gianicolense da un lato, e Via di Donna Olimpia dall'altro.

L'immobile si trova nel territorio del Municipio IX (ex XVI), il corpo di fabbrica in un unico edificio consta di 7 piani fuori terra, con pre ingresso con cancelletto su strada, e portone di ingresso susseguente.

**STATO DI CONSISTENZA** – L'immobile in cui si trova l'appartamento oggetto di stima è dotato di atrio comune e vano scala servito da ascensore posto all'interno della chiostrina condominiale.

L'appartamento è situato al quarto piano contraddistinto con interno 16 a, composto da un ingresso, Un bagno, una cucina un disimpegno comune e tre camere con relative pertinenze, una con esposizione a nord e affaccio su Via Filippo Bottazzi e due con esposizione ad est ed affaccio su Via Federico Ozanam.

**STATO CONSERVATIVO** – struttura dello stabile in c.a. solai in laterocemento, copertura piana, facciata con finitura in rivestimento plastico graffiato per la parte principale e rivestimento in marmo travertino per la parte di piano terra zona portone di ingresso, atrio e scale in marmo; Buono lo stato di conservazione generale esterno dell'immobile.

Finiture interne dell'appartamento sono risalenti presumibilmente alla data di costruzione dell'edificio, pavimento in marmette di graniglia con motivi diversi per stanza, zoccolino in marmo e rivestimento della cucina in piastrelle di ceramica 10x20 cm fino ad una altezza di 1,50 mt. (In fase di distacco dalla parete) e rivestimento del bagno con piastrelle di ceramica di eguale dimensione ma colore diverso.

Pareti tappezzate con carta da parati in varie trame, porte interne in legno, finestre e portefinestre in legno/vetro, tapparelle in PVC.

Balconi di pertinenza con parapetto metallico e presenza di tende da sole per ognuno.

Impianti: impianto di riscaldamento centralizzato sottotraccia con terminali in ghisa, impianto idrosanitario con apparecchi in vetroceramica, scaldabagno elettrico; impianto elettrico sottotraccia, risalente ai tempi della costruzione, e impianto telefonico, presenza inoltre del contatore del gas posizionato in cucina e nel disimpegno di soppalchi in legno con finitura esterna in carta da parati.

Nel disimpegno presenza di una vecchia infiltrazione, bagno cucina e camere sporchi ed in pessima condizione igienica.

Stato d'uso dell'appartamento insufficiente, in quanto non adeguato normativamente sulla parte impiantistica in particolare quella elettrica, ma anche con revisione e verifica della parte idrosanitaria e impianto del gas.

**NOTE** – Chiaramente oltre l'adeguamento della parte impiantistica che comunque interesserà anche la parte edilizia, sarebbe necessario procedere ad una riqualificazione dell'appartamento, prima di tutto effettuando una pulizia e sanificazione totale, verifica dell'efficienza impianto idrosanitario e relativi apparecchi, rimozione di tutti i rivestimenti, e rifacimento parziale delle pareti e relativa tinteggiatura, tinteggiatura dei soffitti, con revisione degli attuali soppalchi ed eventuale maggiorazione della superficie degli stessi, revisione di tutti gli infissi e relativa sistemazione, lucidatura dei pavimenti attuali, sostituzione dell'attuale portoncino di ingresso con uno di nuova generazione atto anche a garantire maggiore sicurezza.

## **NORMATIVA IMPIANTI D.M. 37/2008**

Al momento attuale non rispettata, in quanto vi sono adeguamenti da realizzare.

## **STATO LOCATIVO**

L'unità immobiliare attualmente è libera non affittata.

## **CONSISTENZA –**

Le superfici in mq sono state riportate dalla precedente perizia estimativa in data 11 settembre 2009 redatta dall' Architetto Bellucci Fabio.

	<b>Mq.</b>
Superficie lorda vendibile coperta	91,50
Superficie lorda vendibile scoperta	2,50
<b>Superficie lorda vendibile Totale</b>	<b>94,00</b>

## NOTE PERITALI

Caratteristiche significative dell'unità considerate implicitamente nella stima.

Aspetti positivi: buona ubicazione dell'unità immobiliare in zona servita da rete di trasporto pubblico, con collegamento al centro della città di Roma, presenza di evidenze commerciali di vario genere tra le quali anche un mercato coperto, aree verdi e giardini nelle adiacenze (Villa Doria Pamphili). In complesso residenziale signorile con presenza di giardini

Dalle indagini e valutazioni effettuate risulta che il contesto territoriale in cui è inserita l'unità immobiliare presenta una buona dinamicità di mercato.

Aspetti negativi: mancanza di autorimessa, mancanza di cantina, necessità di rinnovo di finiture e impiantistica.

## STIMA DEL BENE

In base alle considerazioni sopra esposte, tenute presenti consistenza, caratteristiche, destinazione d'uso e ubicazione dell'immobile, ed ai fini di una corretta individuazione del più corretto valore di mercato, avendo inoltre acquisito i riferimenti ufficiali da parte della "Banca dati delle quotazioni immobiliari da parte dell'Agenzia del Territorio di Roma", ritenendole congrue e aderenti alla realtà locale si allegano agli atti della presente perizia estimativa.

Posto:

- $Slvt$  = Superficie lorda vendibile totale (in mq)
- $V_{min}$  = Valore minimo mercato (€/mq.)
- $V_{max}$  = Valore massimo mercato (€/mq.)
- $V_{mm}$  = Valore medio di mercato  $V_{min} + V_{max} / 2$  (in €/mq);
- $V_t$  = Valore totale (in €).
- $V_t = V_{mm} \times Slvt$
- Si considera un Valore medio di mercato di €/mq 3.450,00
- Superficie lorda vendibile totale mq 94,00 x €/mq 3.450,00 ( $V_{mm}$ ) = € 324.300,00 ( $V_t$ )
- Viene inoltre considerato un valore di deprezzamento per quanto sopra esposto pari al 12% del Valore totale equivalente a € 38.916,00
- Valore totale finale =  $V_t$  € 324.300,00 -  $V_d$  € 38.916,00 = € **285.384,00**  
(duecentoottantacinquemila/384)

Per quanto riguarda il canone di locazione sempre prendendo a riferimento la Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando con lo stesso ragionamento un valore medio di mercato pari a € 11,25/mq avremmo:

- $Mq. 94 \times € 11,25 = € 1057,50$  (valore di locazione /mese)

Da questo dato passiamo al calcolo delle spese di gestione e ristrutturazione:

I.M.U. pari a € 700,00/anno corrispondenti a € 58,33/mese

Spese di ristrutturazione € 38.916,00 ammortizzate in 10 anni € 3891,60/anno - € 324,30 /mese

Per un totale complessivo pari ad € 382,63

€ 1057,50 - € 382,63 = € **674,87** valore locazione

Il Tecnico  
(Claudio Brignoccolo)

Il Direttore U.O.C.  
(Ing. Francesco Proietto)

Roma, 5 dicembre 2017

Allegati:

- Documentazione fotografica (all.1)
- Planimetria catastale (all.2)
- Visura catastale (all.3)
- Quotazione immobiliare Agenzia del Territorio di Roma (all.4)

# Allegato 1

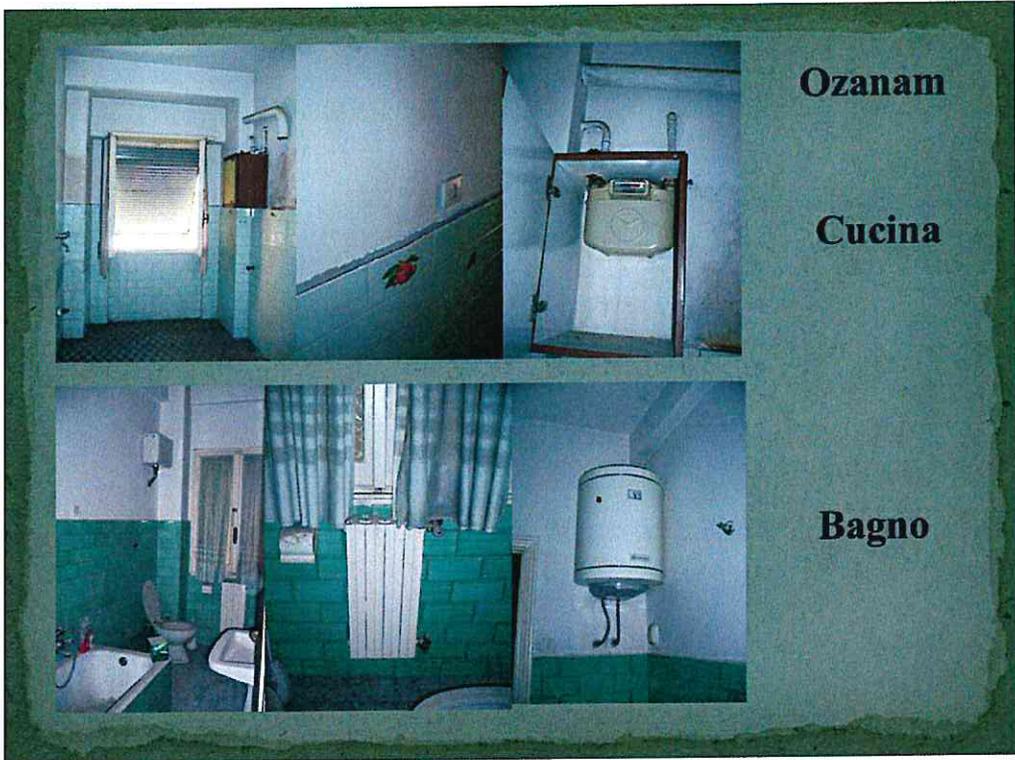


**Via Ozanam – Ingresso**



**Via Ozanam – Soggiorno e balconata esterna**







**Ozanam**

**Letto**



**Disimpegno**

# Allegato 2

MODULARIO  
F. - Cat. 3. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

## NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

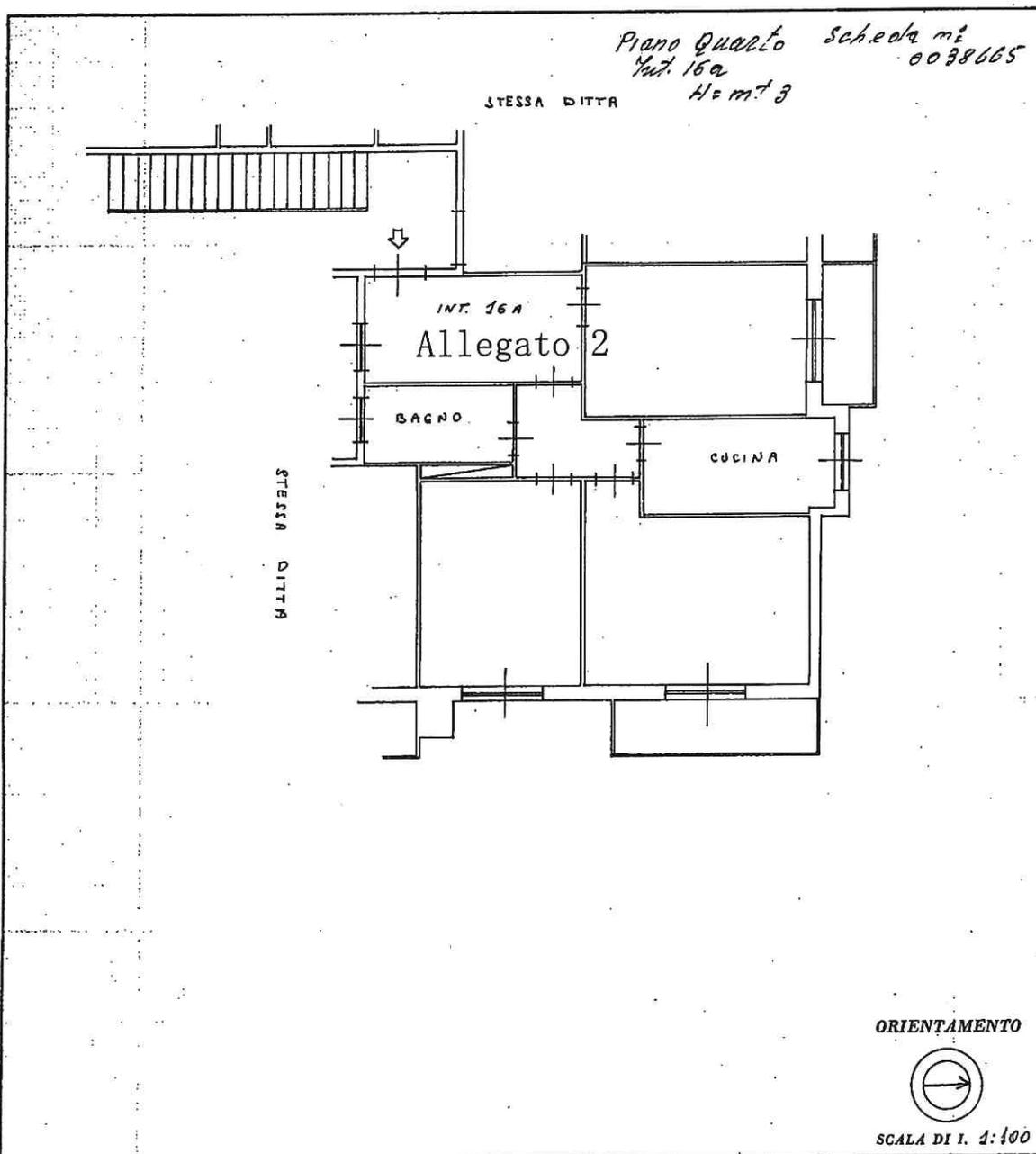
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

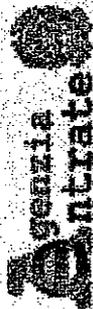
Lire  
20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA Via FEDERICO DZANAJAH 113

Ditta Soc. COST. EDIL. DZANAJAH E.C.O.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Data: 10/06/2015 - Ora: 14.24.59 Segue  
Visura n.: T222586 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2015

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 454 Particella: 134 Sub.: 24

### INTESTATO

1	ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI DI ROMA con sede in ROMA	02153140583*	(1) Proprietà per 1/1
---	---	--------------	-----------------------

### Unità immobiliare dal 10/05/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	454	134	24	4	4	A/2	2	5 vani	Euro 1.032,91	VARIAZIONE del 10/05/2005 n. 42843, 1/2005 in atti dal 10/05/2005 (protocollo n. RM0341386) VARIAZ. TOPOGNOMASTICA
Indirizzo: VIA FEDERICO OZANAM n. 113 piano: 4 interno: 16A;										
Annotazioni: Iscrizione rm0341074/05										

Mappali Terreni Correlati  
Sezione A - Foglio 454 - Particella 432  
Sezione A - Foglio 454 - Particella 433  
Sezione A - Foglio 454 - Particella 435  
Sezione A - Foglio 454 - Particella 437

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza
1	454	134	24	4	4	A/2	2	5 vani	Euro 1.032,91 L. 2.000,000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA FOSNAM n. 113 piano: 4 interno: 16A;										
Notifica: Partita: 1453851 Mod.58										

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 10/06/2015 - Ora: 14.24.59 Fine  
Visura n.: T222586 Pag: 3

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2015

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO REGINA ELENA PER CURA DEL CANCRO DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1975 Voltura n. 41257/1975 in atti dat 01/03/1989 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 7184 n. 3 del 10/07/1975		fino al 23/01/1975

Situazione degli intestati relativa ad atto del 23/01/1975 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO REGINA ELENA PER LUCA DEL CANCRO DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/01/1975 Voltura n. 41257/1975 in atti dal 01/03/1989 Registrazione: UR Sede: ROMA Volume: 7184 n. 3 del 10/07/1975		(1) Proprietà per 1000/1000 fino al 23/01/1975

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASETTI Valentinia;FU GUGLIELMO Impianto meccanografico del 30/06/1987		fino al 23/01/1975

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/MONTEVERDE NUOVO (VIA DI DONNA OLIMPIA)

Codice di zona: C13

Microzona catastale n.: 31

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	
Abitazioni civili	NORMALE	2900	4000	L	9,5	13	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2600	3700	L	8,5	12,3	L

Box	NORMALE	1900	2600	L	7,5	10,5	L
Posti auto coperti	NORMALE	1500	2000	L	7,3	9,8	L
Posti auto scoperti	NORMALE	850	1150	L	4	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo Sufficiente Negativo

**Esprimi il tuo  
giudizio sul servizio  
ricevuto premendo  
su uno dei simboli  
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001