

**A.P. CONSULTING AND CONSTRUCTIONS srls**

**RELAZIONE DI STIMA DEL VALORE VENALE DI UNA UNITA  
IMMOBILIARE SITA NEL COMUNE DI ROMA IN VIA FERONIA N.146**

**Identificazione Catastale: Comune di Roma  
Catasto Fabbricati: Foglio 603 – Part. 611- Sub 46**



**Proprietà: LILT - Lega Italiana per la Lotta contro i Tumori  
Via Alessandro Torlonia, 15 - 00161 Roma**

**Tecnico Incaricato: Ing. Maurizi Mariani - Albo Ingegneri - Roma n.13733 - Via  
Tommaso Arcidiacono - 00143 Roma**

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA  
TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it  
CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

# INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>PARTE PRIMA .....</b>	<b>4</b>
<b>1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....</b>	<b>4</b>
1.1 Notizie di carattere generale.....	4
1.2 Caratteristiche dell'edificio .....	5
1.3 Caratteristiche dell'Unità Immobiliare.....	6
1.4 Caratteristiche interne.....	7
1.5 Stato Manutentivo.....	8
1.6 Utilizzo attuale.....	8
1.7 Identificazione Catastale.....	12
1.8 Esame di Ulteriori dati tecnico legali.....	15
1.9 Consistenza .....	15
1.10 Rilievo planimetrico .....	16
<b>PARTE SECONDA .....</b>	<b>17</b>
<b>2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE.....</b>	<b>17</b>
2.1 Quadro normative vigente.....	17
2.2 Applicazione di norme cogenti.....	17
2.3 Descrizione urbanistica.....	17
2.4 Certificazioni di conformità .....	17
2.5. Contratti di locazione.....	17
2.6 Provenienza.....	17
2.7 Servitù e altri diritti reali.....	17
<b>PARTE TERZA .....</b>	<b>18</b>
<b>3 PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>18</b>
3.1 Scopo della Stima .....	18
3.1a Metodologia estimativa.....	18
3.2. Individuazione di un campione di immobili di confronto .....	18
3.2.a Unità Immobiliari da Siti Web.....	18
3.3 Determinazione del valore di mercato medio .....	20
3.4 Agenzia Entrate Banca Dati: determinazione del valore unitario medio .....	20
3.5 Calcolo del valore unitario di mercato dell' unità immobiliare.....	20
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>21</b>

A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## **PREMESSA**

La Lega Italiana per la Lotta contro I Tumori, con nota del 17/09/2020 n. 2020U0002728 1/3, affidava alla Società A.P. Consulting and Constructions srls la redazione di una stima per la determinazione del valore di mercato di una unità immobiliare sita a Roma in Via Feronia n° 146, piano 7°, interno 22, Pal. B e identificata presso il Catasto Fabbricati al Foglio 603, Part 46, sub 20, incaricando l' Ing. Maurizio Mariani iscritto all' Albo degli Ingegneri di Roma con il n° 1373 della elaborazione della stessa.

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore venale della suddetta Unità immobiliare al fine di una possibile alienazione con evidenza pubblica.

In data 21 Luglio 2020 si è proceduto ad un sopralluogo esterno ed interno dell'unità immobiliare oggetto di stima potendo così oltre costatarne lo stato manutentivo e di manutenzione anche calcolarne la consistenza immobiliare eseguendo per il calcolo delle superfici il rilievo metrico con appropriati strumenti di misurazione.

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

# PARTE PRIMA

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

### 1.1 Notizie di carattere generale

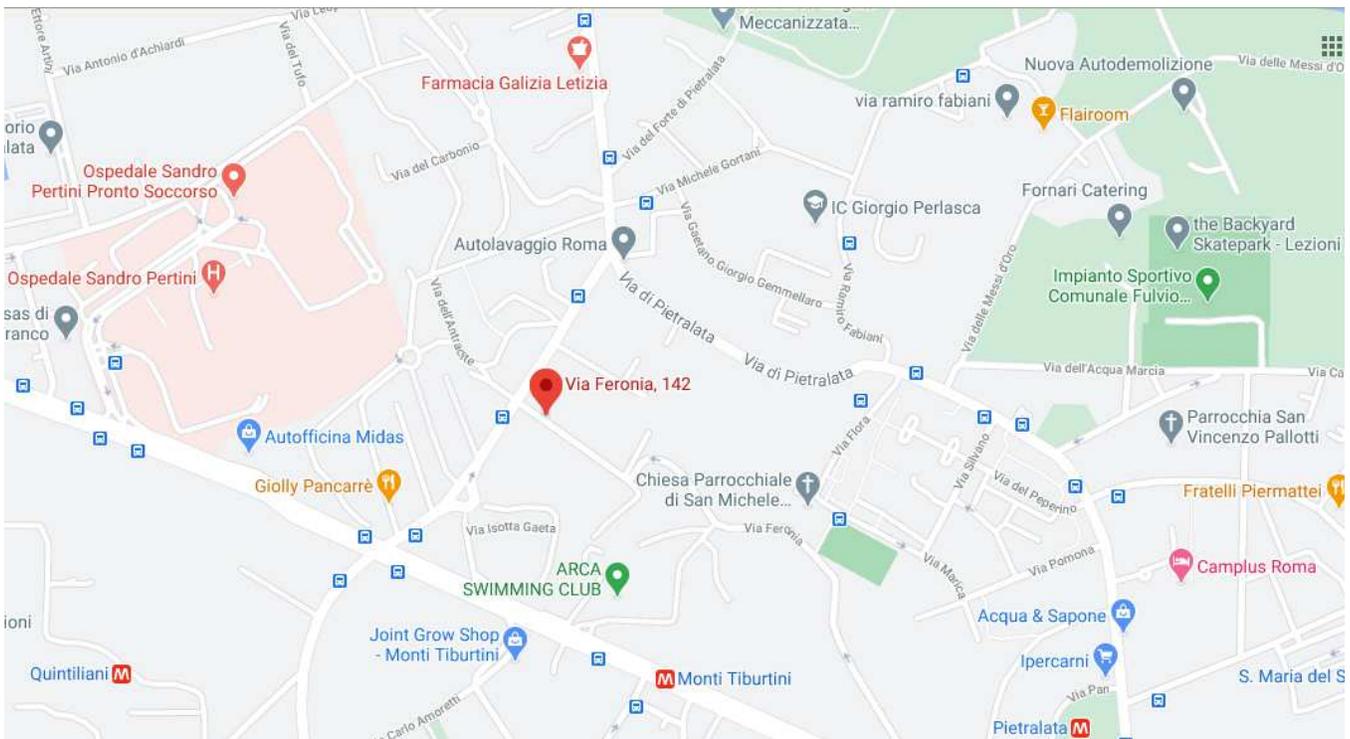
L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione di stima è localizzato nel quartiere di Pietralata, zona nord-est di Roma zona urbanistica 5G del Municipio Roma IV.

Nata tra gli anni 1935 e 1940 per accogliere gli abitanti del centro storico della Capitale sfollati dagli sventramenti del tessuto urbano di Roma operati da Mussolini, si è sviluppata negli anni del dopoguerra per poi mutare il suo aspetto grazie agli interventi di riqualificazione urbana operati negli anni Settanta dalla Giunta Petroselli, completandone l'integrazione urbanistica nel 1990 con la realizzazione della Linea B della Metropolitana e l'apertura dell'Ospedale Sandro Pertini.

Il Sistema della mobilità principale è operato a livello urbano attorno alla Via di Pietralata che costituisce con Via dei Monti Tiburtini un fondamentale collegamento trasversale fra le Vie consolari Via Nomentana e Via Tiburtina.

La linea B della Metropolitana assicura i collegamenti con il resto della Città assieme alle linee mentre molte linee Autobus permettono il collegamento oltre che con il centro di Roma anche con zone esterne (Università di Tor Vergata- Policlinico Gemelli etc...)

La zona risulta ben dotata di tutti i servizi socialmente utili, quali ASL, Uffici Comunali, Scuole Pubbliche, Uffici Postali, Ospedali ecc..



A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## 1.2 Caratteristiche dell'edificio

L' immobile è all' interno di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati (Catastalmente identificati p.lle 611 e 591 ) di cui ciascuno suddiviso in 3 scale con prevalente destinazione residenziale, sviluppati in elevazione per 8 piani fuori terra serviti da un ascensore ed un piano seminterrato adibito a parcheggi, in buono stato manutentivo, con rivestimenti in cortina , infissi in alluminio, riscaldamento centralizzato con contabilizzatori di calore.

L' immobile oggetto di stima è ubicato al piano 7° della Palazzina B ed identificato dal numero di interno 22.



Ingresso condominio

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA  
TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it  
CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496



Cortile condominiale



Ingresso palazzina B

I parapetti dei balconi sono in muratura intonacata e tinteggiata nella parte frontale e in materiale metallico verniciato nelle testate laterali.

L'accesso pedonale avviene da Via Feronia 146 e percorso il cortile interno passando di fronte alla guardiola del portiere si accede al fabbricato B.

### **1.3 Caratteristiche dell'Unità Immobiliare**

L'unità immobiliare ad uso abitazione è ubicata al settimo piano dell'edificio ed è composta da un piccolo ingresso, da un corridoio centrale su cui si affacciano sul lato destro la cucina con balcone con affaccio sul cortile interno e un bagno, una camera da letto e in posizione centrale e sul lato sinistro un piccolo ripostiglio.

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## 1.4 Caratteristiche interne

1 - I tramezzi interni sono realizzati così come i soffitti in muratura intonacata e tinteggiata ad eccezione delle pareti della cucina e del bagno parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

2 - I pavimenti del corridoio e dell'ingresso da letto sono in marmette di formato cm. 40x60 nell'ingresso e cm. 20x40 nel corridoio. Lo zoccolino è dello stesso materiale del pavimento.

3- Il pavimento della cucina è in piastrelle di ceramica di colore verde formato cm.10x20 mentre le pareti sono rivestite con ceramica smaltata format cm.15x15 sino all'altezza di m. 1,50. E' ancora installato un lavello con sotto lavello ma non più utilizzabile.

Dal locale cucina si accede al balcone con affaccio con affaccio sul cortile pavimentato con gres rosso formato 7,5 x 15.

4 - Il pavimento del bagno è in ceramica smaltata colore azzurro format cm.10 x20 mentre le pareti sono rivestite sino a metà parete con tesserine di mosaico formato cm 1x1; al disopra del mosaico la carta da parati ricopre le pareti e il soffitto.

5 – Il ripostiglio attrezzato con ripiani in legno a parete ha la stessa pavimentazione della cucina.

6 – Il pavimento della camera da letto è in marmette di marmo coreno formato cm. 10x40 montate a spina di pesce; lo zoccolino è dello stesso materiale.

Sulla parete a sinistra della porta di ingresso è incassato un armadio a muro a tutta altezza e di larghezza pari a cm. 100,00 con ante in legno verniciate.

7 - I serramenti esterni sono quelli originari in alluminio con vetro da mm.4 e gli avvolgibili sono in pvc.

8 - Le porte di tutti gli ambienti sono in legno verniciato mentre le porte della cucina e dell'ingresso sono in legno ma con inserto centrale vetrato.

Nella parte superiore della parete divisoria tra l'ingresso e la cucina è installato un infisso in legno con apertura a vasistas.

9 - Il portoncino di ingresso con pannellatura esterna impiallacciata in legno è quello originario con doppia serratura

10 – L' appartamento è dotato di impianto termico centralizzato con termosifoni complete di contabilizzatori.

11 - L' abitazione dispone di un locale al piano sottotetto costituito da un unico vano con superficie pari a mq. 8,50

A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## 1.5 Stato Manutentivo

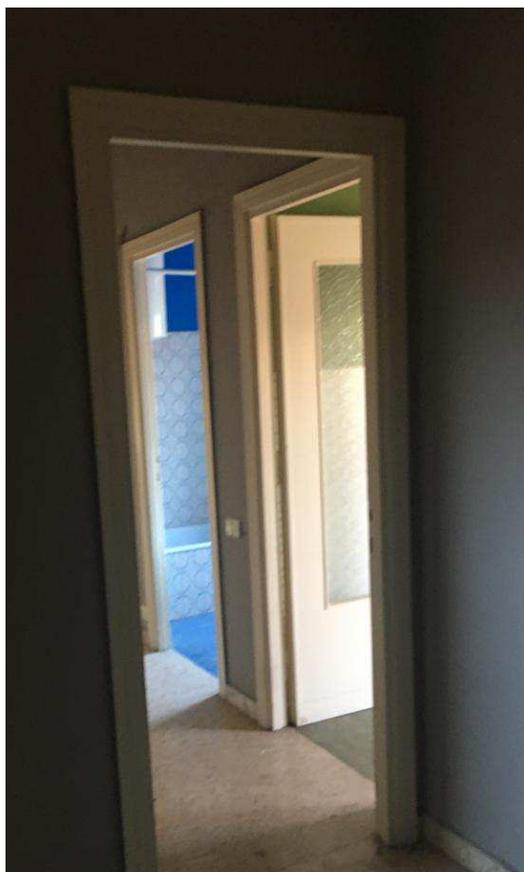
I pavimenti e i rivestimenti, gli infissi esterni ed interni sono quelli originali risalenti al periodo della edificazione, così come i sanitari, i radiatori e l'impianto elettrico.

## 1.6 Utilizzo attuale

L'unità immobiliare adibita ad abitazione risulta libera e non locata.



Ingresso



Ingresso verso corridoio – cucina e bagno

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 – e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496



Cucina



Cucina



Cucina - ripostiglio

**A.P. Consulting and Constructions srls**

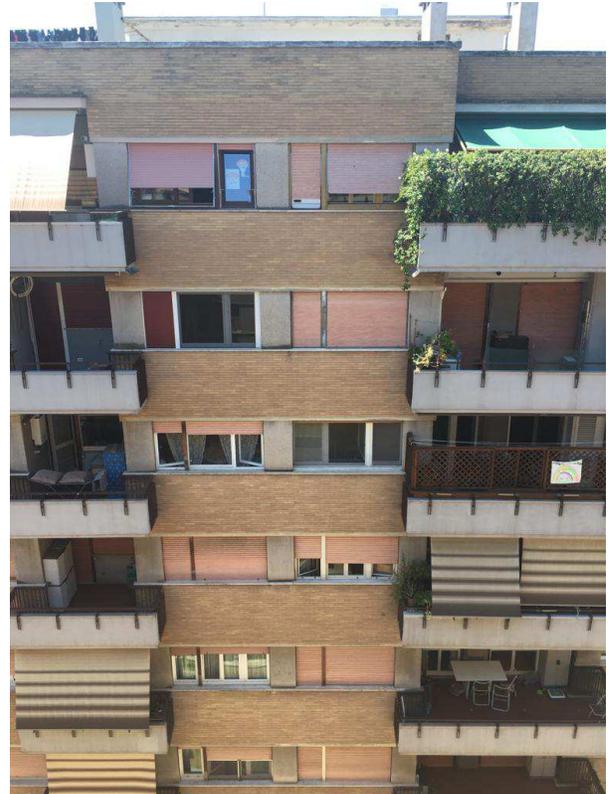
SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496



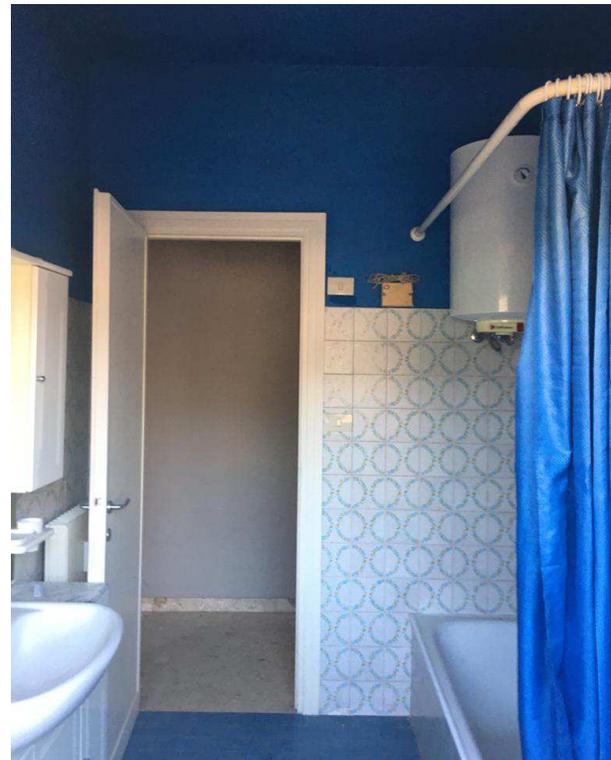
Balcone



Affaccio da Balcone



Bagno



Bagno

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496



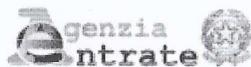
Camera da letto



Camera da letto



# VISURA STORICA PER IMMOBILE DEL 10/09/2020



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/09/2020

Data: 10/09/2020 - Ora: 10.59.42 Segue

Visura n.: RM0295775 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di ROMA ( Codice: H501)</b>
	<b>Provincia di ROMA</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Foglio: 603 Particella: 611 Sub.: 46</b>

**INTESTATO**

1	LEGA ITALIANA PER LA LOTTA CONTRO I TUMORI ENTE PUBBLICO con sede in ROMA	80118410580*	(1) Proprieta' per l/i
---	---	--------------	------------------------

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		603	611	46	5		A/3	4	4 vani	Totale: 53 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 51 m <sup>2</sup>	Euro 877,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>Indirizzo</b>		VIA FERONIA n. 146 piano: 7 interno: 22 scala: B;										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 603 - Particella 611

**Situazione dell'unità immobiliare dal 21/02/2008**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		603	611	46	5		A/3	4	4 vani		Euro 877,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/02/2008 protocollo n. RM0255662 in atti dal 21/02/2008 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 17800.1/2008)
<b>Indirizzo</b>		VIA FERONIA n. 146 piano: 7 interno: 22 scala: B;										

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

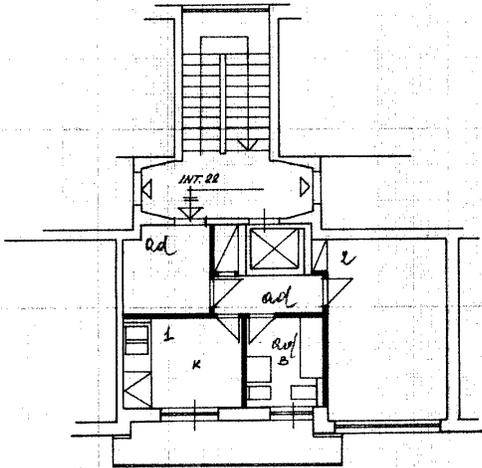
TEL.0039 – 335 453546 – e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

# PLANIMETRIA CATASTALE

## Foglio 603 mappale 611 sub 46

Data presentazione: 14/04/1972 - Data: 21/09/2020 - n. T287891 - Richiedente: RVGGLI79L65H501B

MODULARIO P. - Col. 3. P. - 311		Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)	
 MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI		Lire <b>15</b>	
<b>NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO</b> <small>(R. DECRETO-LEGGI 13 APRILE 1959, N. 457)</small>			
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di <u>ROMA</u> Via <u>FERONIA, 146</u>			
Ditta <u>Soc. SORATTE A. s.r.l. con sede in Roma - Via Pisanelli, 1</u>			
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di <u>ROMA</u>			
PIANO SETTIMO SCALA B INT. 22		SCHEDA N. 0° 815334	
			
ORIENTAMENTO  SCALA DI 1:700			
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO		Compilata dal <u>Perito Edile Maurizio</u> <small>(Firma, nome e cognome del tecnico)</small> <u>CECCARANELLI</u> Iscritto all'Albo dei <u>P.T. Ind. Ed. (A04)</u> della Provincia di <u>LAZIO</u> DATA <u>10-4-1972</u> Firma: <u>Ceccaranelli Maurizio</u>	
DATA PROT. N°			

Ultima planimetria in data 21/09/2020

Data presentazione: 14/04/1972 - Data: 21/09/2020 - n. T287891 - Richiedente: RVGGLI79L65H501B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (250X376) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/09/2020 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 603 - Particella: 611 - Subalterno: 46 >  
 VIA FERONIA n. 146 piano: 7 interno: 22 scala: B;

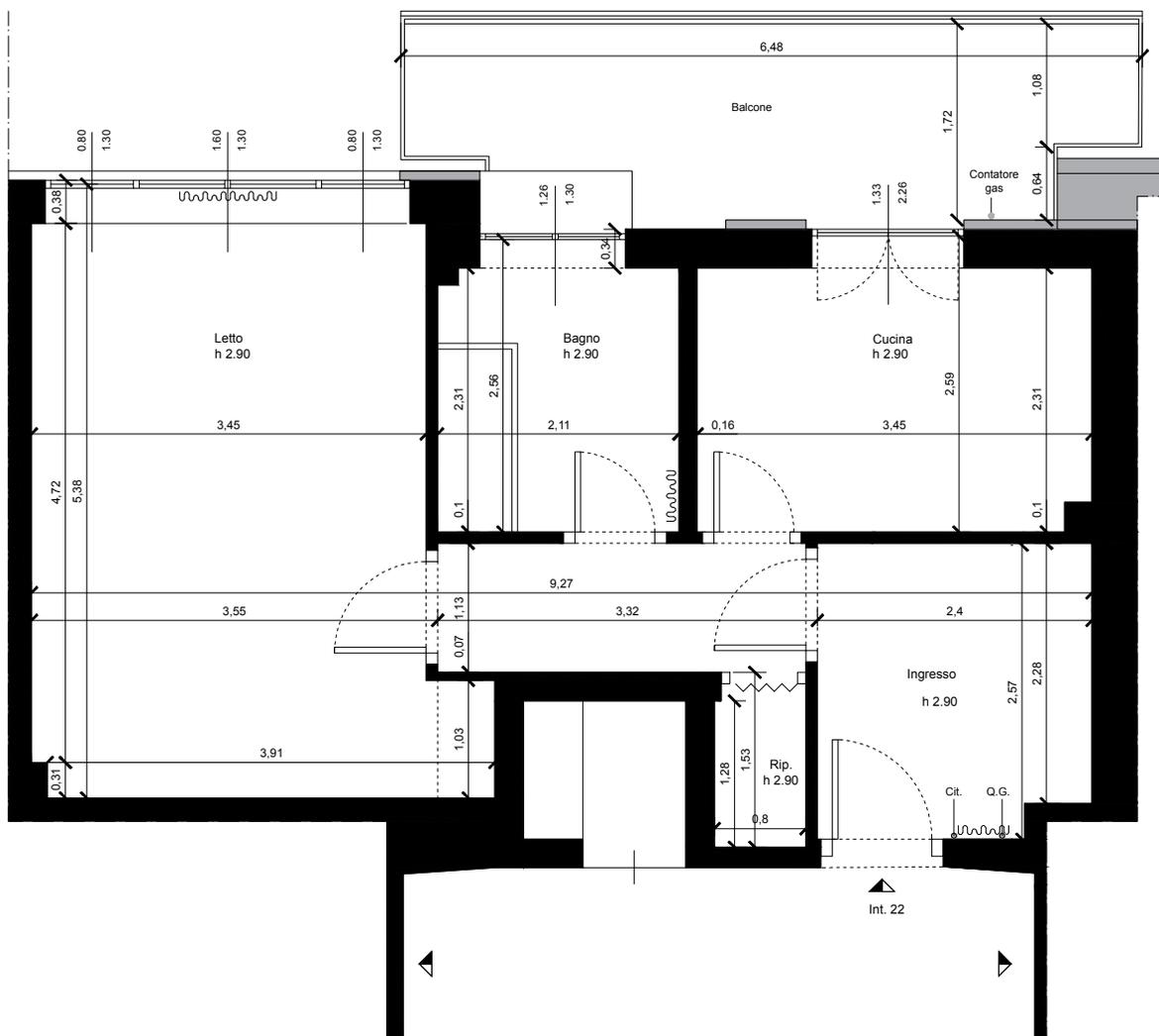
**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA  
 TEL.0039 - 335 453546 - e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it  
 CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496



## 1.10 Rilievo planimetrico

In data 20 luglio 2020 è stato eseguito il rilievo planimetrico dell' unità immobiliare sita in Roma Via Feronia n. 146, Pal. B, Piano 7°, Int. n.22



A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 – e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## **PARTE SECONDA**

### **2 DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE**

#### **2.1 Quadro normative vigente**

Non si è avuta evidenza che l'unità immobiliare oggetto di stima sia soggetta a vincoli storico-architettonico

#### **2.2 Applicazione di norme cogenti**

Non risulta in essere alla data odierna alcuna comunicazione, ordinanza o deliberazione relative all' utilizzo del bene.

#### **2.3 Descrizione urbanistica**

##### **2.3.1. Generalità e prescrizioni urbanistiche**

L' area e più estesamente il quartiere su cui insiste il fabbricato di Feronia 146 denominato Pietralata indica la zona urbanistica 5G del Municipio Roma IV (Zona Nord Est di Roma  
Sull' edificio e sulla sua area di sedime non risultano vincoli urbanistici ambientali

#### **2.4 Certificazioni di conformità**

Non risultano presenti certificazioni inerenti le conformità degli impianti che come riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato il 21 luglio 2020 risalgono al periodo dell'edificazione.

#### **2.5. Contratti di locazione**

L' immobile risulta libero e non locato.

#### **2.6 Provenienza**

Il bene è stato trasferito alla Lega Italiana contro la Lotta contro i Tumori con sede in Roma Via Alessandro Torlonia n. 15, a seguito di Atto Pubblico per Donazione del 11/06/1990 protocollo RM0253585. Voltura in atti del 21/02/2008

Repertorio n.: 39326 Rogante Assunta De Angelis Roma.

Registrazione: PU Sede: Roma n.31043 del 22/06/1990 DONAZIONE (n. 14056.1/2008)

#### **2.7 Servitù e altri diritti reali**

Non risultano presenti eventuali servitù insistenti sulla proprietà o altri diritti rea

**A.P. Consulting and Constructions srls**

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## PARTE TERZA

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 Scopo della Stima

Scopo della presente stima è la determinazione del valore venale dell'Unità Immobiliare sita in Roma Via Feronia n 146 – Palazzina B – Piano 7 con riferimento all' attualità considerando lo stato di conservazione e manutenzione, risultando lo stesso appartamento libero e non locato..

#### 3.1.a Metodologia estimativa

Per la determinazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si applica la metodologia diretta attuata attraverso il metodo comparativo con applicazione di coefficienti di adeguamento relativi alla vetustà, allo stato di conservazione, all' esposizione, all' altezza di piano ecc. degli immobili presi in esame sul Web e in ultimo confrontati con i valori di mercato estratti dalla Banca dati delle quotazioni Immobiliari della Agenzia Entrate , Anno 2019 – Semestre 2.

I coefficienti di adeguamento applicati variano di una percentuale compresa tra 1 e 40, per appartamenti di nuova costruzione, ristrutturati, o con necessità di semplice imbiancatura tenendo conto della vetustà dell' immobile, lo stato di conservazione , l' altezza di piano, l' esposizione ecc. rapportandolo per differenza alle condizioni dell' unità immobiliare oggetto di stima

#### 3.2. Individuazione di un campione di immobili di confronto

##### 3.2.a Unità Immobiliari da Siti Web

Dalle ricerche svolte sul web sono state individuate 7unità immobiliari di comparazione aventi categoria catastale A3 tutti collocate nell' area Pietralata in prossimità di Via Feronia, di tipologia del tutto assimilabile all'unità immobiliare oggetto di stima e con stato conservativo/manutentivo di diverso grado ragguagliati con l'applicazione di una percentuale di riduzione fino a un Massimo del 40% in caso di appartamenti completamenti ristrutturati e pronti.

##### 1.

Offerta di Mercato - Tecnocasa	
Bilocale in Via Feronia	
Prezzo di vendita	€. 209.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 75,00
Prezzo unitario	mq. 2.780,00
Stato di Conservazione	Basso
Coefficiente di adeguamento	% 1
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.780,00

A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

2.

Offerta di Mercato – Immobiliare Roma Prati	
Bilovale in via Casimiro Teja	
Prezzo di vendita	€. 199.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 59,00
Prezzo unitario	€/mq 3.372,00
Stato di conservazione	Buono
Coefficiente di adeguamento	% 20
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.695,00

3.

Offerta di Mercato – Differenza Immobiliare	
Bilocale in Via di Pietralata	
Prezzo di vendita	€. 199.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 55,00
Prezzo unitario	€/mq 3.618,00
Stato di conservazione	Buono
Coefficiente di adeguamento	% 20
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.894,00

4.

Offerta di Mercato – Frimm Arie	
Bilocale in Via di Pietralata	
Prezzo di vendita	€. 199.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 55,00
Prezzo unitario	€/mq 3.618,00
Stato di conservazione buono	Buono
Coefficiente di adeguamento	% 20
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.894,00

5.

Offerta di Mercato - Tecnorete	
Bilocale in Via di Pietralata	
Prezzo di vendita	€. 192.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 75,00
Prezzo unitario	€/mq 2.560,00
Stato di Conservazione	Basso
Coefficiente di adeguamento	% 1
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.560,00

A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

6.

Offerta di Mercato - Tecnocasa	
Bilocale in Via di Pietralata	
Prezzo di vendita	€. 192.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 70,00
Prezzo unitario	€/mq 2.742,00
Stato di conservazione	Basso
Coefficiente di adeguamento	% 1
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.742,00

7.

Offerta di Mercato - Grimaldi	
Trilocale in Via Verona	
Prezzo di vendita	€. 285.000,00
Superficie commerciale ragguagliata	mq. 94,00
Prezzo unitario	€/mq 3.032,00
Stato di conservazione	Medio
Coefficiente di adeguamento	% 10
Prezzo unitario ragguagliato	€/mq. 2.728,00

### 3.3 Determinazione del valore di mercato medio

La somma dei prezzi unitari ricavati per ciascuna delle sette unità immobiliari prese in esame dal WEB determina un valore unitario medio di mercato = **WuWeb = €. 2.756,00**

### 3.4 Agenzia Entrate Banca Dati: determinazione del valore unitario medio

Il valore immobiliare determinate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia Entrate – relative a immobili situati in Roma zona Periferica/PIETRALATA TIBURTINO ( VIA FILIPPO MEDA) riporta per le abitazioni civili con stato conservativo normale il valore Minimo pari a €. 2.350,00 e il valore Massimo pari a €. 3.400,00 da cui si deduce il valore unitario medio = **VuAG = €. 2.875,00.**

### 3.5 Calcolo del valore unitario di mercato dell' unità immobiliare

Dai valori medi unitari ricavati si elaborano i caòcoli per la determinazione del valore di mercato minimo e massimo moltiplicandoli per la consistenza dell' unità immobiliare oggetto di perizia :

$$P_{\min} (VuAG) = \text{€/mq. } 2.756,00 \times 54 = \text{€. } 148.824,00$$

$$P_{\max} (WuWeb) = \text{€/mq. } 2.857,00 \times 54 = \text{€. } 154.278,00$$

Dalla media dei due valori si determina il valore finale complessivo dell'Unità Immobiliare Sita in Via Feronia 46 pari a €.151.551,00 arrotondato a

**€. 152.000,00**

A.P. Consulting and Constructions srls

SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA

TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it

CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496

## CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'incarico affidato alla Società A.P. Consulting and Constructions srls con nota n. 2020U0002728 1/3 del 17/09/2020 della Lega Italiana per la Lotta contro i Tumori per la determinazione del più probabile valore di mercato della unità immobiliare ubicata in Roma in Via Feronia n.146, Palazzina B, Piano 7, Interno 22, identificata al Catasto Fabbricati nel Comune di Roma al Foglio 603, Mappale 611, sub 46.

La Società così incaricata ha affidato l'elaborazione della presente Stima all' Ing. Maurizio Mariani iscritto all' Albo degli Ingegneri di Roma al n. 13733

A seguito di quanto esposto nelle precedenti pagine il più probabile valore di mercato complessivo della unità immobiliare viene definito in:

**€. 152.000,00 (Euro centocinquantaduemila/00)**

**Il Tecnico Incaricato**

**Ing. Maurizio Mariani**

**A.P. Consulting and Constructions srls**

**Arch. Antonio Patriarca**

**A.P. Consulting and Constructions srls**

**SEDE LEGALE E UFFICI VIA ANTON GIULIO BARRILI 68 00152 ROMA**

**TEL.0039 – 335 453546 –e.mail:patriarcantonio@gmail.com PEC: :ap.consultingandconstruction@legalmail.it**

**CAPITALE SOCIALE €1.000,00 I.V.A Cod.Fisc. e P.IVA 14921361003 - R.E.A. RM155496**