



## **PERIZIA IMMOBILE**

**Perizia\_F\_H501\_956\_186\_6\_\_20180612\_155852**

## Dati del Richiedente

<b>Richiedente</b>	
<i>Nominativo</i>	INPS - Istituto Nazionale Previdenza Sociale
<b>Perito</b>	
<i>Nome</i>	GIANCARLO
<i>Cognome</i>	BARTUCCI
<i>Iscrizione all'Albo</i>	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza - n.1269
<i>Data Sopralluogo</i> <i>Data Evazione Perizia</i>	22/05/2018 12/06/2018

## Oggetto di Stima

<i>Tipo di valutazione</i>	Full
<i>Tipologia Immobile</i>	Commerciale

## Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Magazzini e locali di deposito
<i>Ubicazione</i>	VIA PONZIO COMINIO, 56 - ROMA RM 00100 - Scala: E - Piano: S1
<i>Consistenza</i>	Il magazzino è composto da due ampi locali comunicanti.

## Riepilogo della Valutazione

<b>Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€ 151.000</b>
--	------------------

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione

### Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

La conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è stata verificata sulla base della planimetria catastale fornita dalla parte, senza verifica relativa al suo aggiornamento in Catasto. Il committente ha generalmente esonerato il valutatore da ispezionare l'immobile, pertanto il livello di manutenzione è stato desunto dalle informazioni fornite. Dove le condizioni lo hanno consentito è stato anche effettuato un sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare.

## Dati Immobile

### Identificazione Catastale

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita
H501	956	186	6	C/2	3	137	€ 439,50

### Titolo di Proprietà

<b>Intestati</b>	<b>Denominazione</b>			<b>Diritto di proprietà</b>		<b>Quota di proprietà</b>	
	ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE			(1) Proprieta`		1/1	
<b>Provenienza</b>	<b>Tipo Atto</b>	<b>Data Atto</b>	<b>Notaio</b>	<b>N.Repertorio</b>	<b>N.Registro</b>	<b>Data Reg.</b>	
	Compravendita	12/04/1956	Daniele Migliori in Roma	480540			
<b>Contraenti</b>	<b>Venditore</b>	Dott. Carlo Aloisi di Gaetano					
	<b>Acquirente</b>	I.N.P.D.A.I.					
<b>Licenza Edilizia</b>	n. 1640 del 03/08/1954						
<b>Abitabilità</b>	n. 186 del 13/02/1956						
<b>Sanatoria</b>	n. 171571 del 30/04/1999 - n. 173252 del 11/05/1999						
<b>Stato Locativo</b>							

### Superfici

<b>Tipo misura</b>	da planimetria			
<b>Misurazione</b>	Superficie interna			
<b>Superficie principale (mq)</b>	137			
<b>Superfici annesse</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporti mercantili</b>	<b>Misura Omogenea (mq)</b>
	1. balcone	0	0,3 <= 25 mq > 0,1	0
	2. box auto/posto auto	0	0,6	0
	3. cantina/soffitta	0	0,3	0
	4. logge/verande/portico	0	0,3	0
	5. terrazzo	0	0,3 <= 25 mq > 0,1	0
	6. giardino	0	0,1 <= sup.princ.*5 > 0,02	0
	7. altro/terreni	0	0,005	0
<b>Superficie esterna (mq)</b>	0		0,005	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	137			

## Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

### Ubicazione

<b>Comune</b>	ROMA	<b>Provincia</b>	RM	<b>C.A.P.</b>	00100
<b>Indirizzo</b>	VIA PONZIO COMINIO			<b>N. Civico</b>	56
<b>Scala</b>	E	<b>Piano</b>	S1	<b>Interno</b>	

### Caratteristiche

<b>Descrizione</b>	Il magazzino è composto da due ampi locali comunicanti.				
<b>Tipo di affaccio</b>	cortile	<b>Tipo di esposizione</b>	Sud-Ovest		
<b>Ascensore</b>	No	<b>Finiture</b>	Normali		
<b>Piano</b>	Seminterrato - S1	<b>Costruzione</b>	Cemento Armato		
<b>Stato Conservazione</b>	Normale	<b>Coefficiente perito</b>			
<b>Note</b>					

### Descrizione dei luoghi

<b>Servizi</b>	L'accessibilità è garantita dalla presenza limitrofa di fermate di mezzi di trasporto pubblico su gomma (70 mt) e dalla vicinanza alle stazioni della metropolitana di Giulio Agricola (700 mt) e Lucio Sestio (900 mt).
----------------	--

### Contesto Urbanistico

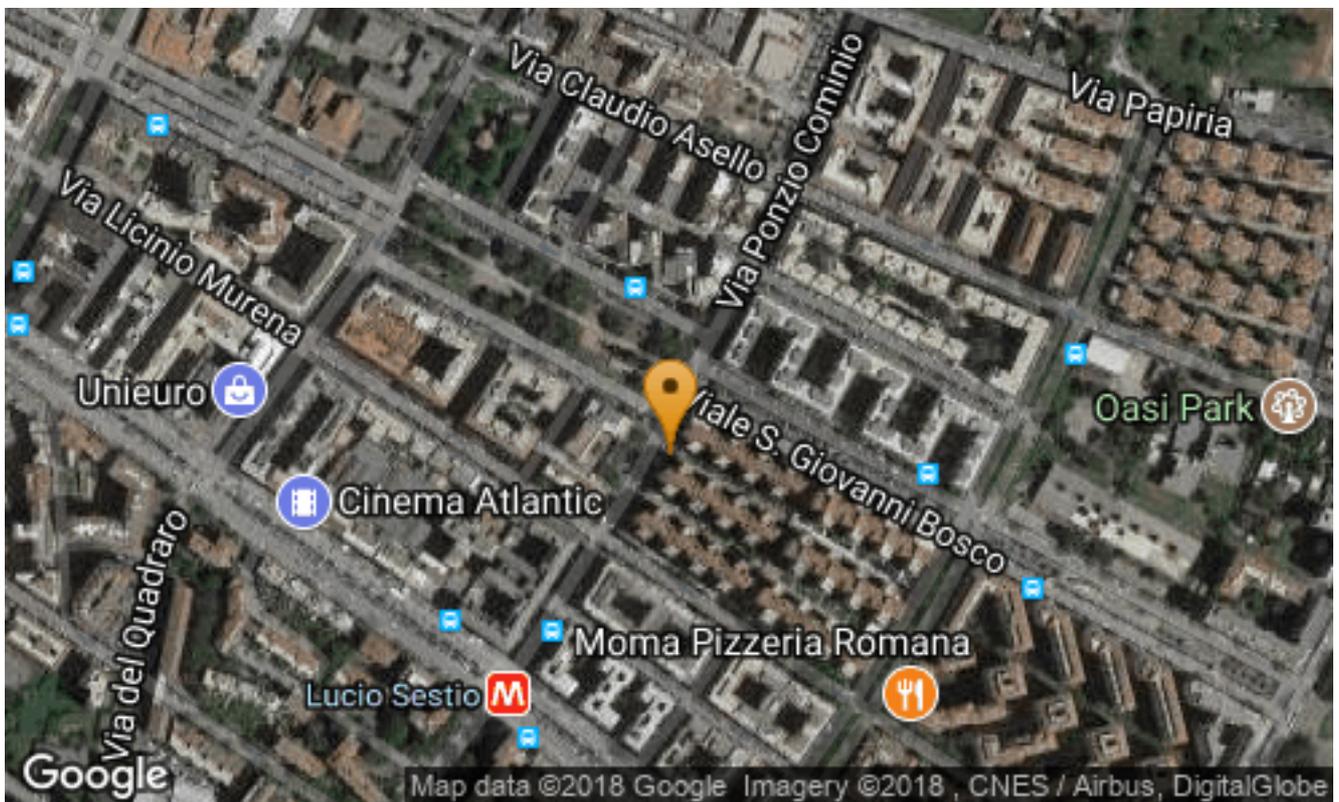
<b>Inquadramento Urbanistico</b>	Il PRG vigente colloca l'immobile in un'area classificata come "Tessuti della Città consolidata - Zona T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa" (artt. 45, 47 N.T.A.) Sono assentite destinazioni residenziali, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive, parcheggi non pertinenziali. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli interventi si attuano con modalità diretta.
----------------------------------	---

### Trend di mercato

Le indagini di mercato, effettuate su più fonti, hanno fornito una serie di dati su immobili localizzati nella stessa zona di quello in esame. I dati utilizzati sono stati estrapolati tra questi tenuto conto delle caratteristiche sostanziali che rendessero confrontabili gli immobili posti sul mercato con quelli in valutazione, quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato manutentivo, il piano, la consistenza etc.

<b>Andamento mercato immobiliare</b>	
--------------------------------------	--

**Geolocalizzazione Immobile**



## Processo di valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita, quindi, con metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili, di prezzo noto desunto da pubblicazioni, riviste specializzate e da indagini di mercato esperite in zona, nonché da valori ricavati dagli Indicatori di Mercato, adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile. Il valore unitario caratteristico è stato determinato mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione, che esprimono il grado di scostamento, maggiore o minore, posseduto dall'unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale.

### Coefficienti adeguamento stima

<i>Stato di conservazione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Ottimo	1.05
	Buono	1.00
	Normale	0.95
	Scarso	0.90
	Pessimo	0.80

<i>Finiture</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Di pregio	1.10
	Ottime	1.05
	Buone	1.00
	Normali	0.95
	Scarse	0.90
	Pessime	0.80

<i>Tipo di esposizione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Nord	0.90
	Sud	1.00
	Est	0.95
	Ovest	0.96
	Panoramica	1.10
	Nord-Est	0.93
	Sud-Est	0.98
	Sud-Ovest	0.98
	Nord-Ovest	0.93

<i>Piano dell'abitazione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Con ascensore</b>	<b>Senza ascensore</b>
	Seminterrato - S1	0.80	0.80
	Seminterrato - S2	0.80	0.80
	Terra-Rialzato	0.90	0.97
	Primo	0.94	1.00
	Secondo	0.96	0.90
	Terzo	0.98	0.80
	Quarto	1.00	0.70
	Quinto	1.00	0.50
	Sesto	1.00	0.50
	Settimo	1.00	0.50
	Ottavo	1.00	0.50
	Attico	1.20	0.50

## Stima Immobile

SUPERFICI (mq)	PRINCIPALE	ANNESSE*	BOX/P.AUTO	SUP. EST.	Prezzi Marginali Sup. Comm.li
Unità A (id=2252164)	150	0	0	0	€ 2.000
Unità B (id=2252163)	130	0	0	0	€ 1.154
Unità C (id=2252160)	18	0	0	0	€ 1.500
<b>SOGGETTO</b>	<b>137</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

\* Sup annesse: balconi, terrazzi, soffitte, cantine, logge, giardini, ecc.

TABELLA DEI DATI				
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	SOGGETTO
Prezzo di mercato (€)	300.000	150.000	27.000	-
Data (mesi)	1	1	3	0
Sup. principale (mq)	150	130	18	137
Sup. annesse (mq)	0	0	0	0
Box-Posto Auto (mq)	0	0	0	0
Aree scoperte (mq)	0	0	0	0

TABELLA SAGGI	
Saggio annuo di rivalutazione	0,02
Rapp. Mercantile Sup. annesse	0,3
Rapp. Mercantile Box Auto	0,6
Rapp. Mercantile aree scoperte	0,005

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato (€)	300.000	150.000	27.000
Prezzo Data diff (€)	500	250	135
Prezzo Sup. principale diff (€)	-26.000	8.078	178.500
Prezzo Sup. annesse diff (€)	0	0	0
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	274.500	158.328	205.635

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 1.551
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 1.538
Pr. Sup. principale	€ 1.546
Pr. Sup. annesse	€ 464
Pr. Box o posto auto	€ 927
Pr. Manutenzione	€ -2.926
Pr. Aree Scoperte	€ 8

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	212.821
Errore medio percentuale	42,32
Stima Monoparametrica (€)	219.699
Verifica errore medio	3,23
Coefficiente adeguamento	0,71
<b>Valore Stimato (€)</b>	<b>150.580</b>

% < 3%

% < 5%

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,98
Piano dell'abitazione	0,80
Giudizio del perito	

### Fonti:

- Offerte mercato immobiliare
- O.M.I. ultimi 3 semestri
- Valori agricoli medi (V.A.M.)
- Altro

### Documenti allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Relazione notarile
- Perizia
- Delibera fido
- Foto
- Atto di provenienza
- Altro

## Caratteristiche comparabili utilizzati

### Comparabile A

<b>Identificativo</b>	2252164	<b>Riferimento</b>	PortaPortese	<b>Data annuncio</b>	14/05/2018
<b>Superficie</b>	150	<b>Prezzo</b>	300.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.000
<b>Categoria</b>	Commerciale	<b>Tipologia</b>	Magazzino - Capannone	<b>Tipologia rif.</b>	capannone
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001095
<b>Indirizzo</b>					
<b>Descrizione</b>	VIA APPIA NUOVA CAPANNONE C3				
<b>Collegamento</b>	<a href="http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Locali/m-interamente-da-ristrutt-01D2018011554722?tipo=offerte&amp;numero=-2&amp;latstart=41.8966&amp;lngstart=12.494&amp;zoomstart=10">http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Locali/m-interamente-da-ristrutt-01D2018011554722?tipo=offerte&amp;numero=-2&amp;latstart=41.8966&amp;lngstart=12.494&amp;zoomstart=10</a>				

### Comparabile B

<b>Identificativo</b>	2252163	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	14/05/2018
<b>Superficie</b>	130	<b>Prezzo</b>	150.000	<b>Prezzo al mq</b>	1.154
<b>Categoria</b>	Commerciale	<b>Tipologia</b>	Magazzino - Capannone	<b>Tipologia rif.</b>	magazzino
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000141
<b>Indirizzo</b>	Via Caio Canuleio - Cinecittà				
<b>Descrizione</b>	Magazzino in Vendita a Roma Tuscolana Via Caio Canuleio.magazzino C/2 130 mq con cancello automatico rampa d'accesso. Possibilità divisione spazi interni. Libero 3468081019				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/58180764-immobili_commerciali-magazzino-in-vendita-Roma.html">https://www.immobiliare.it/58180764-immobili_commerciali-magazzino-in-vendita-Roma.html</a>				

### Comparabile C

<b>Identificativo</b>	2252160	<b>Riferimento</b>	Casa.it	<b>Data annuncio</b>	29/03/2018
<b>Superficie</b>	18	<b>Prezzo</b>	27.000	<b>Prezzo al mq</b>	1.500
<b>Categoria</b>	Commerciale	<b>Tipologia</b>	Magazzino - Capannone	<b>Tipologia rif.</b>	garage / auto silos
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	via Marco Fulvio Nobiliore - Roma				
<b>Descrizione</b>	Via Marco Fulvio Nobiliore, Roma (RM) Don Bosco Via Marco Fulvio Nobiliore doppio accesso su V. Bonfante box singolo 18mq ampia manovrabilità adatto anche uso magazzino deposito ottimo stato mutabile tel 06/7108827."				
<b>Collegamento</b>	<a href="http://www.casa.it/immobile-garage+auto+silos-lazio-roma-34891483">http://www.casa.it/immobile-garage+auto+silos-lazio-roma-34891483</a>				

**Analisi dati OMI di compravendita**

	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.200	2.150	2.100
Abitazioni di tipo economico normale	2.000	1.950	1.900
Box normale	1.400	1.400	1.400
Laboratori normale		900	900
Negozi scadente	1.750	1.700	1.700
Negozi normale	2.200	2.100	2.050
Negozi ottimo	2.750	2.700	2.700
Posti auto coperti normale	950	950	950
Posti auto scoperti normale	600	600	600
Uffici normale	2.150	2.100	1.950

	Massimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.950	2.900	2.850
Abitazioni di tipo economico normale	2.700	2.650	2.600
Box normale	2.000	2.000	1.950
Laboratori normale		1.350	1.350
Negozi scadente	2.200	2.100	2.050
Negozi normale	2.750	2.700	2.700
Negozi ottimo	3.400	3.300	3.300
Posti auto coperti normale	1.350	1.350	1.300
Posti auto scoperti normale	900	900	850
Uffici normale	3.100	3.000	2.850



12/06/2018 Timbro e firma

**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



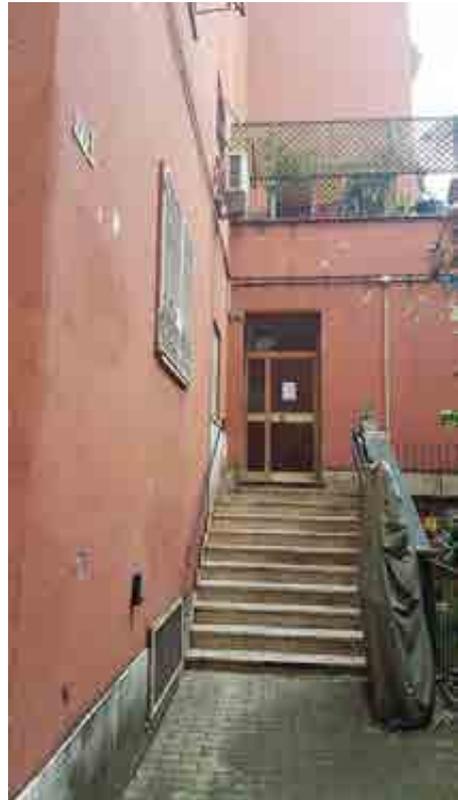
**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**

