



PERIZIA IMMOBILE

Perizia_F_H501_956_272_502__20180613_145203

Dati del Richiedente

Richiedente	
<i>Nominativo</i>	INPS - Istituto Nazionale Previdenza Sociale
Perito	
<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>	13/06/2018

Oggetto di Stima

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

Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Negozi e botteghe
<i>Ubicazione</i>	VIA TARQUINIO COLLATINO, 135 - ROMA RM 00100 - Piano: T
<i>Consistenza</i>	Il negozio è composto da un ampio locale con due ingressi-vetrina su strada, tre locali accessori e bagno.

Riepilogo della Valutazione

Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)	€ 164.000
--	------------------

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	272	502	C/1	6	90	€ 3.075,19

Titolo di Proprietà

Intestati	Denominazione			Diritto di proprietà		Quota di proprietà	
	ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE			(1) Proprieta`		1/1	
Provenienza	Tipo Atto	Data Atto	Notaio	N.Repertorio	N.Registro	Data Reg.	
	Compravendita	10/10/1959	Daniele Migliori in Roma	630878			
Contraenti	Venditore	C.E.I. - Costruzioni Edili Industriali - ing. Aloisi e C.					
	Acquirente	I.N.P.D.A.I.					
Licenza Edilizia	n. 1972 del 31/07/1958						
Abitabilità	N. 1125 del 26/09/1959						
Sanatoria							
Stato Locativo							

Superfici

Tipo misura	da planimetria			
Misurazione	Superficie interna			
Superficie principale (mq)	90			
Superfici annesse	Descrizione	Misura (mq)	Rapporti mercantili	Misura Omogenea (mq)
	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
Superficie esterna (mq)	0		0,005	
Superficie commerciale (mq)	90			

Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

Ubicazione

Comune	ROMA	Provincia	RM	C.A.P.	00100
Indirizzo	VIA TARQUINIO COLLATINO			N. Civico	135
Scala		Piano	T	Interno	

Caratteristiche

Descrizione	Il negozio è composto da un ampio locale con due ingressi-vetrina su strada, tre locali accessori e bagno.				
Tipo di affaccio	su strada	Tipo di esposizione	Sud-Ovest		
Ascensore	No	Finiture	Normali		
Piano	Terra-Rialzato	Costruzione	Cemento Armato		
Stato Conservazione	Normale	Coefficiente perito			
Note					

Descrizione dei luoghi

Servizi	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

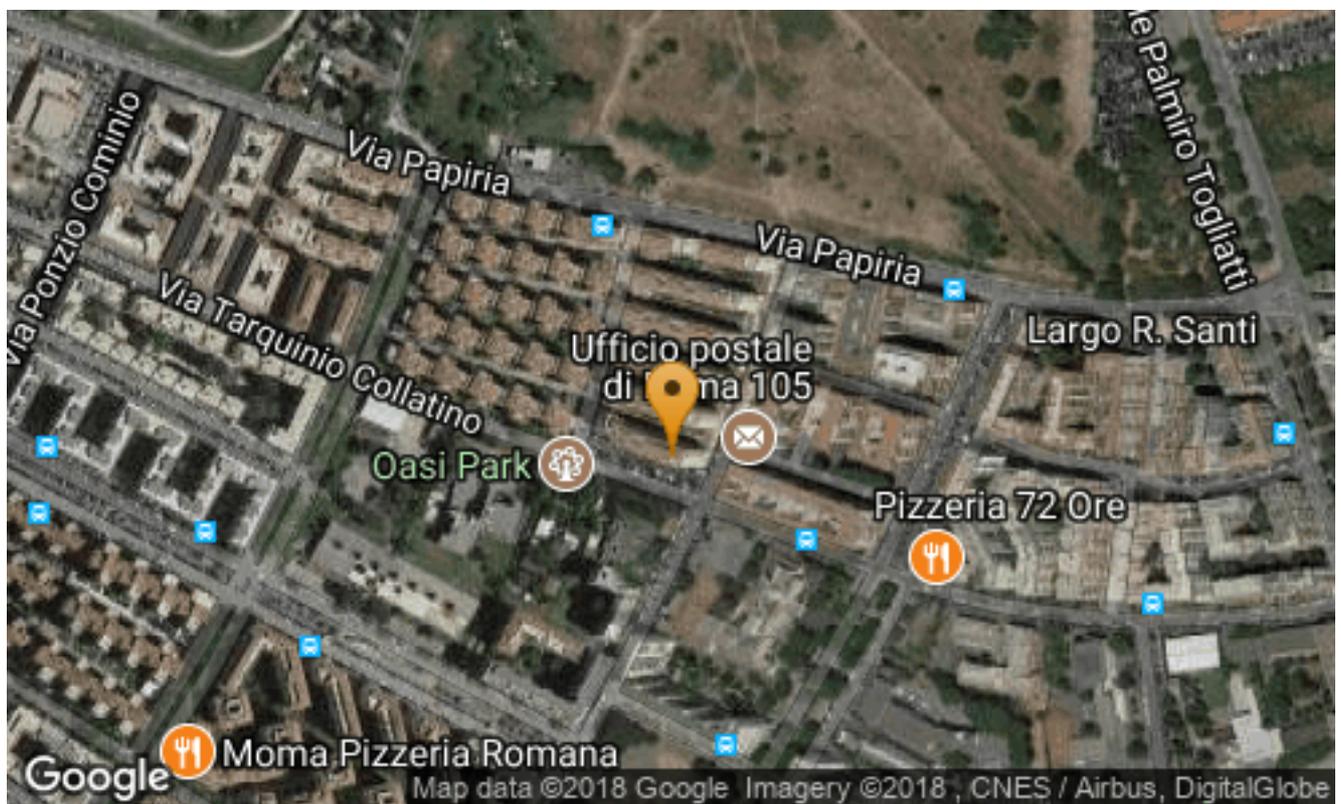
Inquadramento Urbanistico	Il PRG vigente colloca l'immobile in un'area classificata come "Tessuti della Città consolidata - Zona T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa" (artt. 45, 47 N.T.A.) Sono assentite destinazioni residenziali, commerciali, servizi, 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.

Andamento mercato immobiliare	
--------------------------------------	--

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>	Descrizione	Coefficiente
	Ottimo	1.05
	Buono	1.00
	Normale	0.95
	Scarso	0.90
	Pessimo	0.80

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

<i>Tipo di esposizione</i>	Descrizione	Coefficiente
	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>	Descrizione	Con ascensore	Senza ascensore
	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 Immobiliare

SUPERFICI (mq)	PRINCIPALE	ANNESSE*	BOX/P.AUTO	SUP.EST.	Prezzi Marginali Sup. Comm.li
Unità A (id=2252823)	66	0	0	0	€ 2.197
Unità B (id=2252690)	110	0	0	0	€ 2.455
Unità C (id=2252147)	100	0	0	0	€ 1.700
SOGGETTO	90	0	0	0	

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

TABELLA DEI DATI				
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	SOGGETTO
Prezzo di mercato (€)	145.000	270.000	170.000	-
Data (mesi)	0	1	1	0
Sup. principale (mq)	66	110	100	90
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 (€)	145.000	270.000	170.000
Prezzo Data diff (€)	0	450	283
Prezzo Sup. principale diff (€)	52.728	-49.100	-17.000
Prezzo Sup. annesse diff (€)	0	0	0
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	197.728	221.350	153.283

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.117
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.456
Pr. Sup. principale	€ 2.253
Pr. Sup. annesse	€ 676
Pr. Box o posto auto	€ 1.352
Pr. Manutenzione	€ -2.372
Pr. Aree Scoperte	€ 11

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	190.787
Errore medio percentuale	30,75
Stima Monoparametrica (€)	191.000
Verifica errore medio	0,11
Coefficiente adeguamento	0,86
Valore Stimato (€)	163.680

% < 3%

% < 5%

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,98
Piano dell'abitazione	0,97
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

Identificativo	2252823	Riferimento	Immobiliare.it	Data annuncio	08/06/2018
Superficie	66	Prezzo	145.000	Prezzo al mq	2.197
Categoria	Commerciale	Tipologia	Locale commerciale	Tipologia rif.	negozio
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	Via Licinio Stolone - Cinecitt?				
Descrizione	Negozio in Vendita a Roma Tuscolana.Via Licino Stolone, adiacente stazione metro Giulio Agricola, proponiamo in vendita negozio categoria C/1 a reddito, di 66 mq c.a., composto da una vetrina su strada, servizio, ufficio ed area soppalcata. Il locale ? attualmente affittato con rendita annua di ? 12.000,00. Classe G epi 124 kwh/mqa. ? 145.000,00 Tel. 06/76963484				
Collegamento	https://www.immobiliare.it/59896462-immobili_commerciali-negoziio_locale-in-vendita-Roma.html				

Comparabile B

Identificativo	2252690	Riferimento	PortaPortese	Data annuncio	30/05/2018
Superficie	110	Prezzo	270.000	Prezzo al mq	2.455
Categoria	Commerciale	Tipologia	Locale commerciale	Tipologia rif.	locale commerciale
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo					
Descrizione	TUSCOLANA VIA SCRIBONIO CURIONE				
Collegamento	http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Locali/m-strada-ad-alto-0ID2018022551347?tipo=offerte&numero=-2&latstart=41.8966&lngstart=12.494&zoomstart=10				

Comparabile C

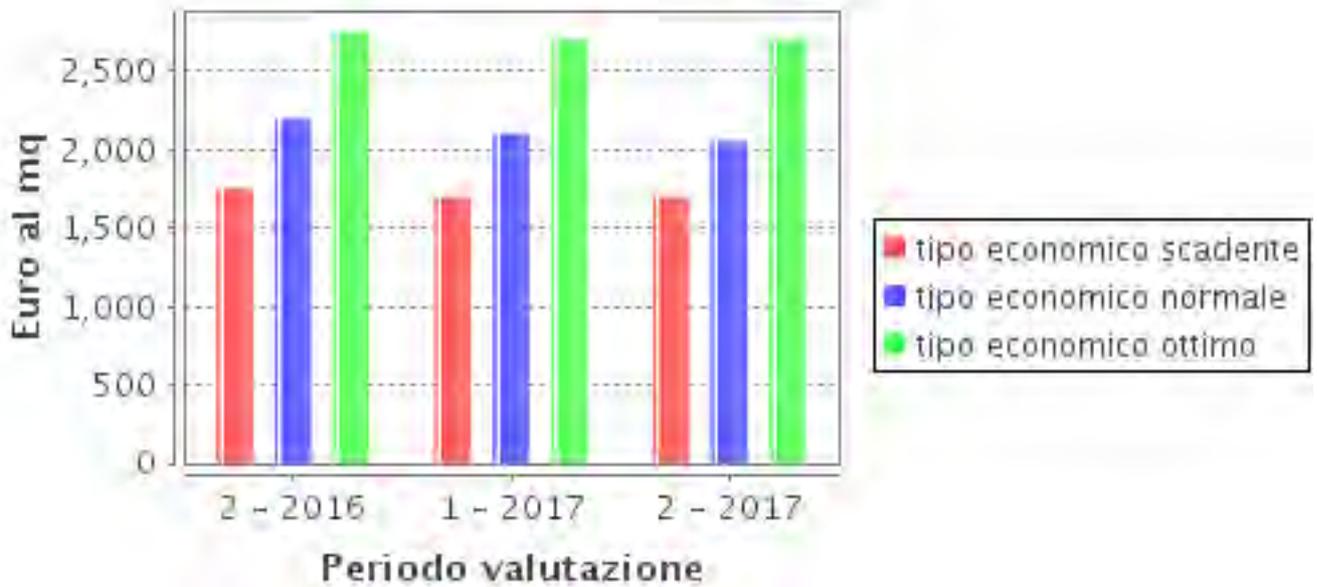
Identificativo	2252147	Riferimento	PortaPortese	Data annuncio	07/05/2018
Superficie	100	Prezzo	170.000	Prezzo al mq	1.700
Categoria	Commerciale	Tipologia	Locale commerciale	Tipologia rif.	locale commerciale
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo					
Descrizione	NEGOZIO LOCATO MQ 100 Don Bosco ristrutturato affittato dal 2017 a E. 900 mensili ottima posizione vendesi ampia porta d'entrata serranda elettrica 2 livelli mq 45 piano terra mq 55 piano interrato via Stilicone prezzo E. 170000 Ag.Imm Ag.Imm.				
Collegamento	http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Locali/m-don-bosco-ristrutturato-0ID2018013554755?tipo=offerte&numero=-2&latstart=41.8966&lngstart=12.494&zoomstart=10				

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

Valori OMI minimi Negozi



Valori OMI massimi Negozi



13/06/2018 Timbro e firma

Report Fotografico



Report Fotografico



Report Fotografico



Report Fotografico



Report Fotografico

