



## **PERIZIA IMMOBILE**

**Perizia\_F\_H501\_1104\_2256\_46\_\_20180906\_164315**

### 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 Evasione Perizia</i>	06/09/2018

### Oggetto di Stima

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

### Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Box o posti auto pertinenziali
<i>Ubicazione</i>	VIA VINCENZO PETRA, 48 - ROMA RM 00100 - Piano: T - Interno: 9
<i>Consistenza</i>	Posto auto scoperto

### Riepilogo della Valutazione

<b>Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€ 6.000</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	1104	2256	46	C/6	8	11	€ 23,86

### 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	15/02/1990	Maurizio Misurale in Roma	70206			
<b>Contraenti</b>	<b>Venditore</b>	Dragoncello Uno s.r.l.					
	<b>Acquirente</b>	I.N.P.D.A.I.					
<b>Licenza Edilizia</b>	n. 785/C del 16/06/1988, n. 1505/C del 23/09/1989						
<b>Abitabilità</b>							
<b>Sanatoria</b>							
<b>Stato Locativo</b>							

### Superfici

<b>Tipo misura</b>	da planimetria			
<b>Misurazione</b>	Superficie interna			
<b>Superficie principale (mq)</b>	11			
<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. > 0,02	0
7. altro/terreni	0	0,005	0	
<b>Superficie esterna (mq)</b>		0	0,005	0
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	11			

## Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

### Ubicazione

<b>Comune</b>	ROMA	<b>Provincia</b>	RM	<b>C.A.P.</b>	00100
<b>Indirizzo</b>	VIA VINCENZO PETRA			<b>N. Civico</b>	48
<b>Scala</b>		<b>Piano</b>	T	<b>Interno</b>	9

### Caratteristiche

<b>Descrizione</b>	Posto auto scoperto				
<b>Tipo di affaccio</b>	cortile	<b>Tipo di esposizione</b>			
<b>Ascensore</b>	No	<b>Finiture</b>	Normali		
<b>Piano</b>	Terra-Rialzato	<b>Costruzione</b>	Altro		
<b>Stato Conservazione</b>	Normale	<b>Coefficiente perito</b>	0.60		
<b>Note</b>	Trattasi di posto auto scoperto, quindi di un puro quoziente di terreno asfaltato, individuato con una semplice segnaletica orizzontale.				

### Descrizione dei luoghi

<b>Servizi</b>	L'accessibilità automobilistica è garantita dalla Via Ostiense, via di collegamento tra Ostia e il centro di Roma. La stazione ferroviaria Acilia si trova a circa 3,5 Km ed è raggiungibile facilmente con i mezzi pubblici - linee 12 e 63 (200 mt).
----------------	--

### Contesto Urbanistico

<b>Inquadramento Urbanistico</b>	L'immobile si trova in ? Tessuti di espansione novecentesca? ? Zona T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Sono assentite destinazioni abitative, commerciali (con esclusione delle destinazioni a CU/a), servizi, servizi pubblici, turistico-ricettive, produttive, parcheggi non pertinenziali. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, senza incremento di SUL. Gli interventi si attuano con modalità diretta.
----------------------------------	--

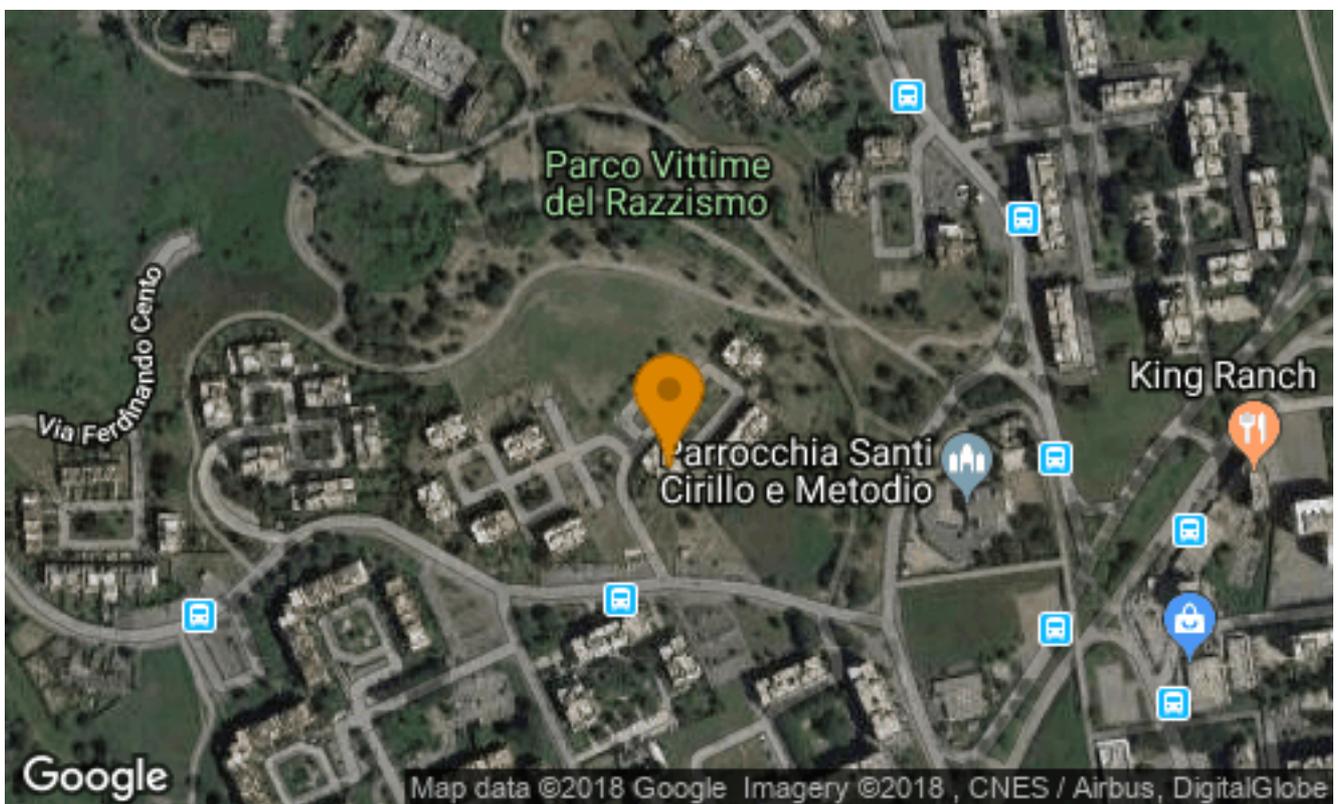
### Trend di mercato

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 e superiori	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=2256386)	15	0	0	0	€ 1.533
Unità B (id=2256381)	12	0	0	0	€ 708
Unità C (id=2256383)	21	0	0	0	€ 857
<b>SOGGETTO</b>	<b>11</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 (€)	23.000	8.500	18.000	-
Data (mesi)	2	3	8	0
Sup. principale (mq)	15	12	21	11
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 (€)	23.000	8.500	18.000
Prezzo Data diff (€)	77	42	240
Prezzo Sup. principale diff (€)	-6.132	-708	-8.570
Prezzo Sup. annesse diff (€)	0	0	0
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	16.945	7.834	9.670

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 1.033
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	n.d.
Pr. Sup. principale	€ 1.033
Pr. Sup. annesse	€ 310
Pr. Box o posto auto	€ 620
Pr. Manutenzione	€ -829
Pr. Aree Scoperte	€ 5

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	11.483
Errore medio percentuale	53,77
Stima Monoparametrica (€)	11.426
Verifica errore medio	0,50
Coefficiente adeguamento	0,53
<b>Valore Stimato (€)</b>	<b>6.030</b>

% < 3%

% < 5%

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	
Piano dell'abitazione	0,97
Giudizio del perito	0,60

### 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>	2256386	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	13/07/2018
<b>Superficie</b>	15	<b>Prezzo</b>	23.000	<b>Prezzo al mq</b>	1.533
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Box - posto auto	<b>Tipologia rif.</b>	Box / Garage
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001118
<b>Indirizzo</b>	via di Dragone, Roma - Dragona				
<b>Descrizione</b>	Box / Garage via di Dragone, Roma traversa via di dragone vendo box di recente costruzione - asciutto, comodo spazio di manovra, serranda basculante. no condominio - vendita diretta senza mediazione di agenzie				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/66665947-Vendita-Box-Garage-via-di-Dragone-Roma.html">https://www.immobiliare.it/66665947-Vendita-Box-Garage-via-di-Dragone-Roma.html</a>				

### Comparabile B

<b>Identificativo</b>	2256381	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	22/06/2018
<b>Superficie</b>	12	<b>Prezzo</b>	8.500	<b>Prezzo al mq</b>	708
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Box - posto auto	<b>Tipologia rif.</b>	Box / Garage
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001118
<b>Indirizzo</b>	via elia da cortona, Roma - Dragona				
<b>Descrizione</b>	Box / Garage via elia da cortona, Roma Rif: 1548-37P - Dragona centro, adiacente negozi di prima necessit?, fermata autobus di linea, nuova metro Acilia sud, stiamo proponendo una nuova iniziativa immobiliare, presentiamo nuovo progetto di vendita posti auto e box auto, si accettano prenotazioni, per informazioni e visione del progetto potete rivolgervi all'Info Point Aries in via Carlo casini 87A. Sono disponibili vari tagli, a partire da 8.500,00 ?..Per informazioni telefonare alla sede Aries in via di Casal Palocco 22 tel.06.50934803, oppure al 371.3384978 finanziamenti agevolati per l'acquisto a partire da ?uro 80,00 al mese con vari istituti di credito.				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/67797411-Vendita-Box-Garage-via-elia-da-cortona-Roma.html">https://www.immobiliare.it/67797411-Vendita-Box-Garage-via-elia-da-cortona-Roma.html</a>				

### Comparabile C

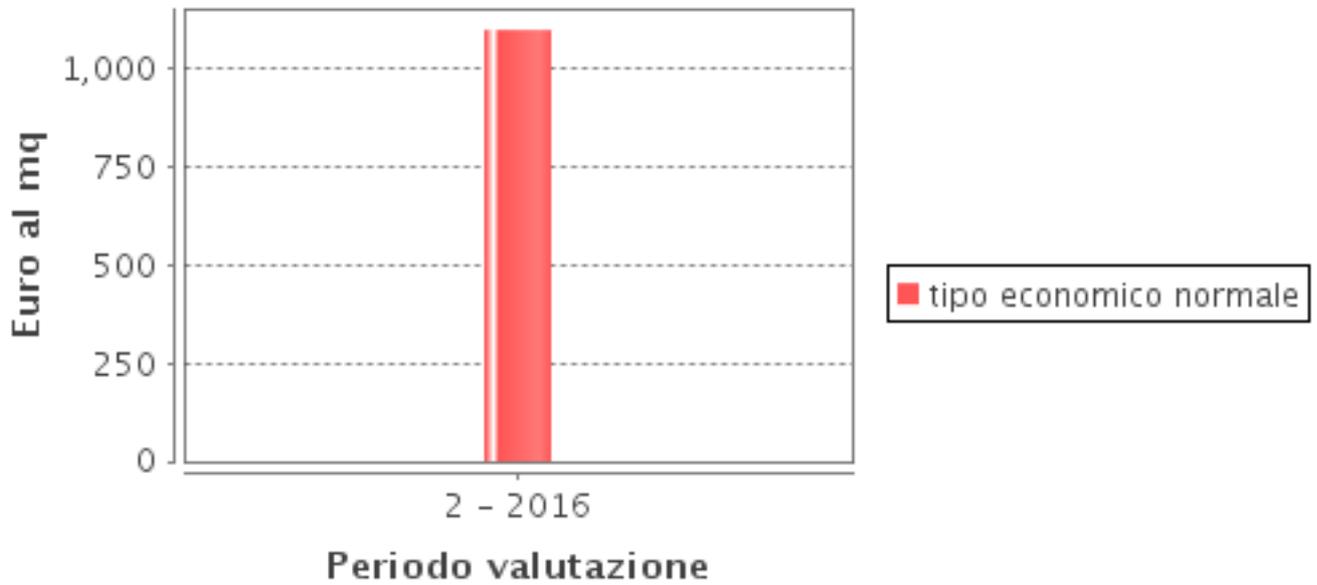
<b>Identificativo</b>	2256383	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	17/01/2018
<b>Superficie</b>	21	<b>Prezzo</b>	18.000	<b>Prezzo al mq</b>	857
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Box - posto auto	<b>Tipologia rif.</b>	Box / Garage
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001117
<b>Indirizzo</b>	via Ottaviano Ubaldini 48, Roma - Dragona				
<b>Descrizione</b>	Box / Garage via Ottaviano Ubaldini 48, Roma proponiamo in vendita box auto doppio di 21 mq, in zona Acilia, esattamente in via ottaviano ubaldini, posto al livello seminterrato di uno stabile condominiale. Adatto anche per utilizzo come magazzino. Rampa con cancello elettrocomandato. Per informazioni: Marco, 347.8663246				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/65372142-Vendita-Box-Garage-via-Ottaviano-Ubaldini-48-Roma.html">https://www.immobiliare.it/65372142-Vendita-Box-Garage-via-Ottaviano-Ubaldini-48-Roma.html</a>				

### Analisi dati OMI di compravendita

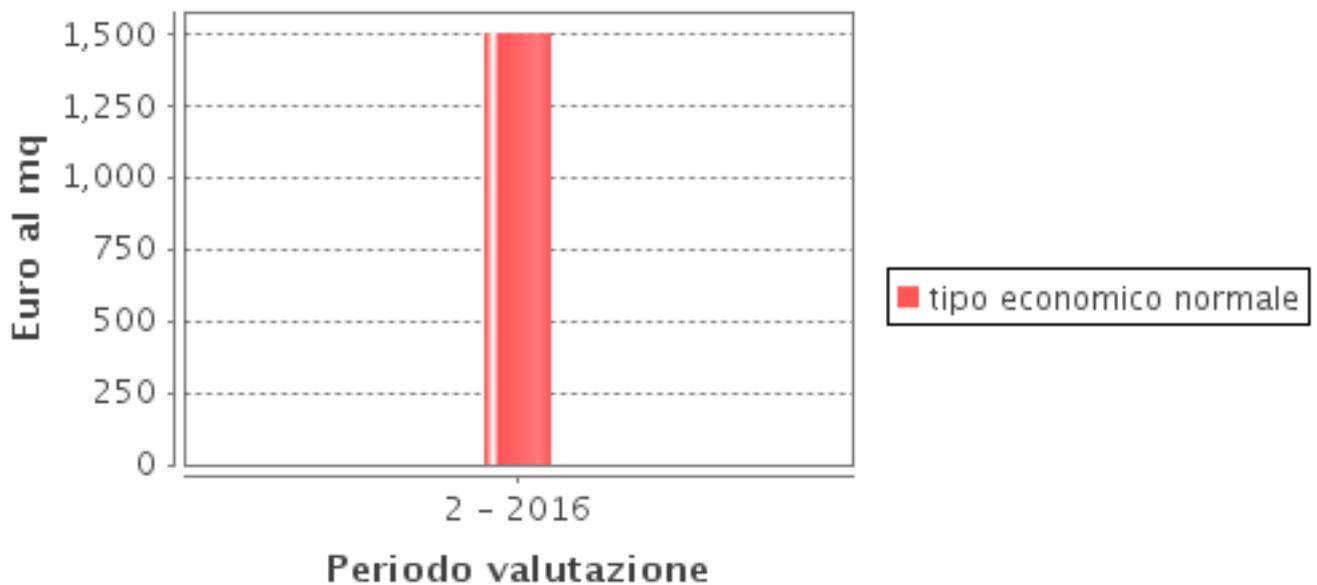
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	1.800	1.750	1.700
Abitazioni di tipo economico normale	1.500	1.450	1.400
Box normale	1.100		
Posti auto coperti normale	800		
Posti auto scoperti normale	500		

	Massimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.500	2.450	2.400
Abitazioni di tipo economico normale	2.150	2.100	2.050
Box normale	1.500		
Posti auto coperti normale	1.100		
Posti auto scoperti normale	650		

Valori OMI minimi Box

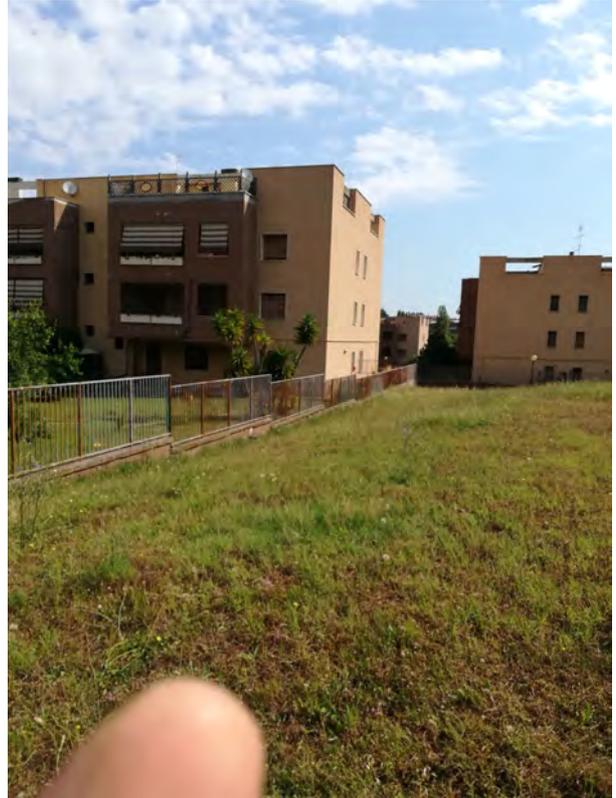


Valori OMI massimi Box



06/09/2018 Timbro e firma

**Report Fotografico**





## **PERIZIA IMMOBILE**

**Perizia\_F\_H501\_1104\_2448\_10\_\_20180626\_103036**

## 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>	26/06/2018

## Oggetto di Stima

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

## Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Abitazioni di tipo civile
<i>Ubicazione</i>	VIA VINCENZO PETRA, 48 - ROMA RM 00100 - Piano: 2-3 - Interno: 9
<i>Consistenza</i>	L'appartamento è composto da una zona ingresso, due vani, cucina abitabile, bagno, corridoio, balcone e terrazzo al piano superiore.

## Riepilogo della Valutazione

<b>Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€ 201.000</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	1104	2448	10	A/2	5	4,5	€ 627,50

### 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	15/02/1990	Maurizio Misurale in Roma	70206			
<b>Contraenti</b>	<b>Venditore</b>	Dragoncello Uno s.r.l.					
	<b>Acquirente</b>	I.N.P.D.A.I.					
<b>Licenza Edilizia</b>	n. 785/C del 16/06/1988 - n. 1505/C del 23/09/1989						
<b>Abitabilità</b>	n. 201 del 24/07/1990						
<b>Sanatoria</b>							
<b>Stato Locativo</b>							

### Superfici

<b>Tipo misura</b>	da planimetria			
<b>Misurazione</b>	Superficie interna			
<b>Superficie principale (mq)</b>	<b>82</b>			
<b>Superfici annesse</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporti mercantili</b>	<b>Misura Omogenea (mq)</b>
	1. balcone	22	0,3 <= 25 mq > 0,1	6,6
	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	78	0,3 <= 25 mq > 0,1	12,8
	6. giardino	0	0,1 <= sup.princ. > 0,02	0
7. altro/terreni	0	0,005	0	
<b>Superficie esterna (mq)</b>	0		0,005	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	<b>101,4</b>			

## Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

### Ubicazione

<b>Comune</b>	ROMA	<b>Provincia</b>	RM	<b>C.A.P.</b>	00100
<b>Indirizzo</b>	VIA VINCENZO PETRA			<b>N. Civico</b>	48
<b>Scala</b>		<b>Piano</b>	2-3	<b>Interno</b>	9

### Caratteristiche

<b>Descrizione</b>	L'appartamento è composto da una zona ingresso, due vani, cucina abitabile, bagno, corridoio, balcone e terrazzo al piano superiore.				
<b>Tipo di affaccio</b>	cortile	<b>Tipo di esposizione</b>	Sud-Ovest		
<b>Ascensore</b>	Si	<b>Finiture</b>	Normali		
<b>Piano</b>	Secondo	<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 automobilistica è garantita dalla Via Ostiense, via di collegamento tra Ostia e il centro di Roma. La stazione ferroviaria Acilia si trova a circa 3,5 Km ed è raggiungibile facilmente con i mezzi pubblici - linee 12 e 63 (200 mt).
----------------	--

### Contesto Urbanistico

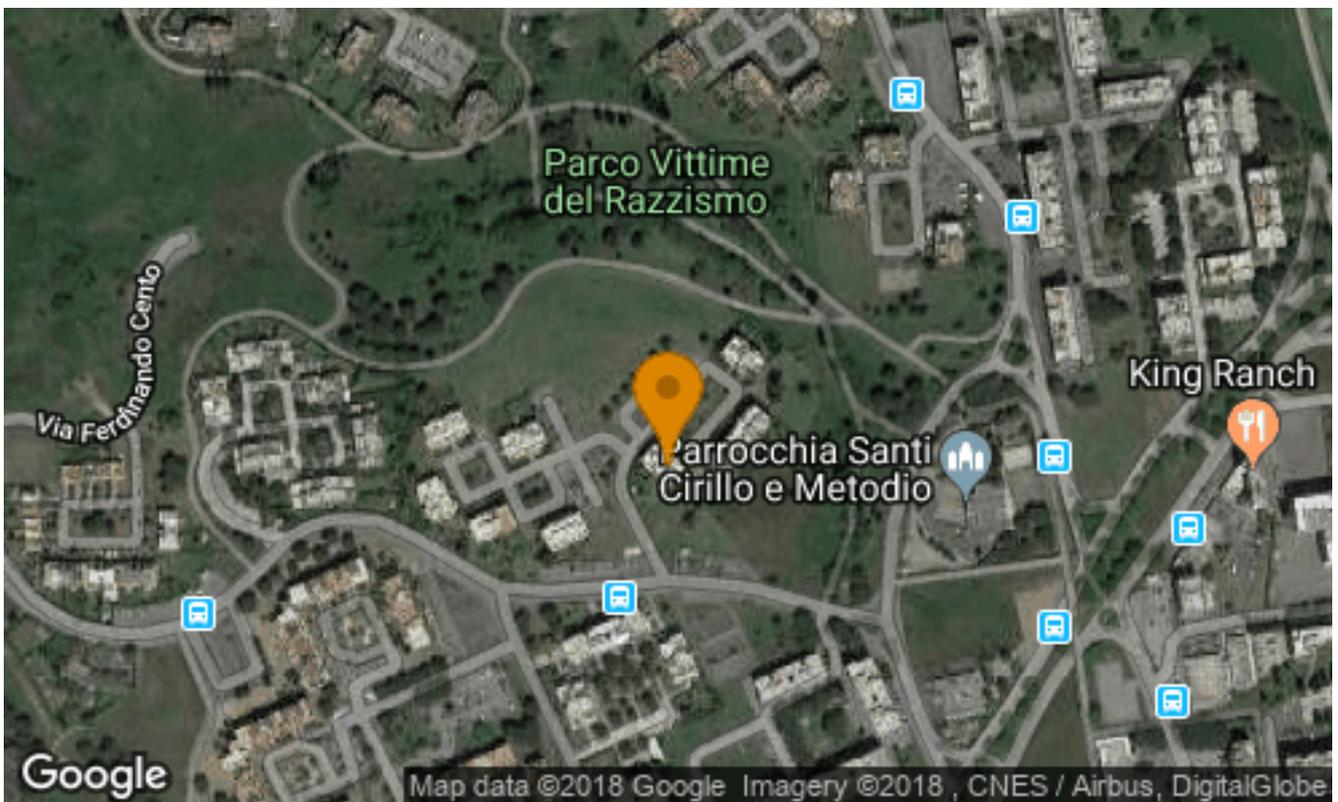
<b>Inquadramento Urbanistico</b>	L'immobile si trova in "Tessuti di espansione novecentesca" - Zona T3 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia libera. Sono assentite destinazioni abitative, commerciali (con esclusione delle destinazioni a CU/a), servizi, servizi pubblici, turistico-ricettive, produttive, parcheggi non pertinenziali. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, senza incremento di SUL. 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 e superiori	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=2252864)	85	0	0	0	€ 2.576
Unità B (id=2252763)	90	0	0	0	€ 2.222
Unità C (id=2249069)	70	0	0	0	€ 2.214
<b>SOGGETTO</b>	<b>82</b>	<b>100</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 (€)	219.000	200.000	155.000	-
Data (mesi)	0	0	2	0
Sup. principale (mq)	85	90	70	82
Sup. annesse (mq)	0	0	0	100
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 (€)	219.000	200.000	155.000
Prezzo Data diff (€)	0	0	517
Prezzo Sup. principale diff (€)	-7.728	-17.776	26.568
Prezzo Sup. annesse diff (€)	49.974	43.107	42.952
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	261.246	225.331	225.037

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.337
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.050
Pr. Sup. principale	€ 2.222
Pr. Sup. annesse	€ 431
Pr. Box o posto auto	€ 1.333
Pr. Manutenzione	€ -2.264
Pr. Aree Scoperte	€ 11

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	237.205
Errore medio percentuale	13,86
Stima Monoparametrica (€)	236.842
Verifica errore medio	0,15
Coefficiente adeguamento	0,85
<b>Valore Stimato (€)</b>	<b>201.410</b>

% < 3%

% < 5%

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,98
Piano dell'abitazione	0,96
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>	2252864	<b>Riferimento</b>	Subito.it	<b>Data annuncio</b>	13/06/2018
<b>Superficie</b>	85	<b>Prezzo</b>	219.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.576
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001117
<b>Indirizzo</b>	Roma (RM)				
<b>Descrizione</b>	Acilia appartamento ampia metratura con balcone Rif: Ruspoli.(106857761) - Acilia, più precisamente in Via Ruspoli, disponiamo di diversi immobili con varie metrature.L'appartamento proposto ? in buone condizioni, ha un'ottima esposizione a sud/est, ed ? particolarmente luminoso e panoramico.Attualmente ? composto da un ingresso, un salone, un disimpegno, una cucina abitabile, una grande camera matrimoniale e un bagno con vasca che si serve anche di una comoda entrata sul balcone.Gli impianti sono a norma, nella camera matrimoniale abbiamo impianto di climatizzazione e parquet sui pavimenti, porta blindata e infissi in vetro legno.Completa l'immobile un meraviglioso balcone perimetrale abitabile di oltre 25 mq.La richiesta ? di 219.000,00 euro. Ape "G". - Classe: G - IPE: 175.00 kWh/mq anno				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.subito.it/appartamenti/acilia-appartamento-ampia-metratura-con-balcone-roma-163016002.htm">https://www.subito.it/appartamenti/acilia-appartamento-ampia-metratura-con-balcone-roma-163016002.htm</a>				

### Comparabile B

<b>Identificativo</b>	2252763	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	05/06/2018
<b>Superficie</b>	90	<b>Prezzo</b>	200.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.222
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	Appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001117
<b>Indirizzo</b>	VIALE ALFREDO OTTAVIANI - Dragona				
<b>Descrizione</b>	Quadrilocale viale Alfredo Ottaviani, Roma ATTICO CON TERRAZZI PANORAMICI E POSTO AUTO A DRAGONCELLO.Rif: ATTICO PANORAMICO CON TERRAZZO (DRAGONCELLO) - In una strada estremamente tranquilla ubicata ad Acilia (Dragoncello) abbiamo messo in vendita un attico panoramico di Mq. 90 interni + un'ampia balconata a livello + un grande terrazzo soprastante con due grandi ripostigli (al quale ? possibile accedere tramite una scala interna all'appartamento) + un posto auto custodito. L'appartamento attualmente ? composto da un ingresso con salone a vista, una cucina abitabile, due camere e due bagni. Il prezzo richiesto per l'immobile ? di duecento mila Euro, importo che potrebbe essere leggermente trattabile solo al cospetto di una trattativa rapida e concreta. Pregasi astenersi perditempo e curiosi vari.				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/67668569-Vendita-Quadrilocale-viale-Alfredo-Ottaviani-Roma.html">https://www.immobiliare.it/67668569-Vendita-Quadrilocale-viale-Alfredo-Ottaviani-Roma.html</a>				

### Comparabile C

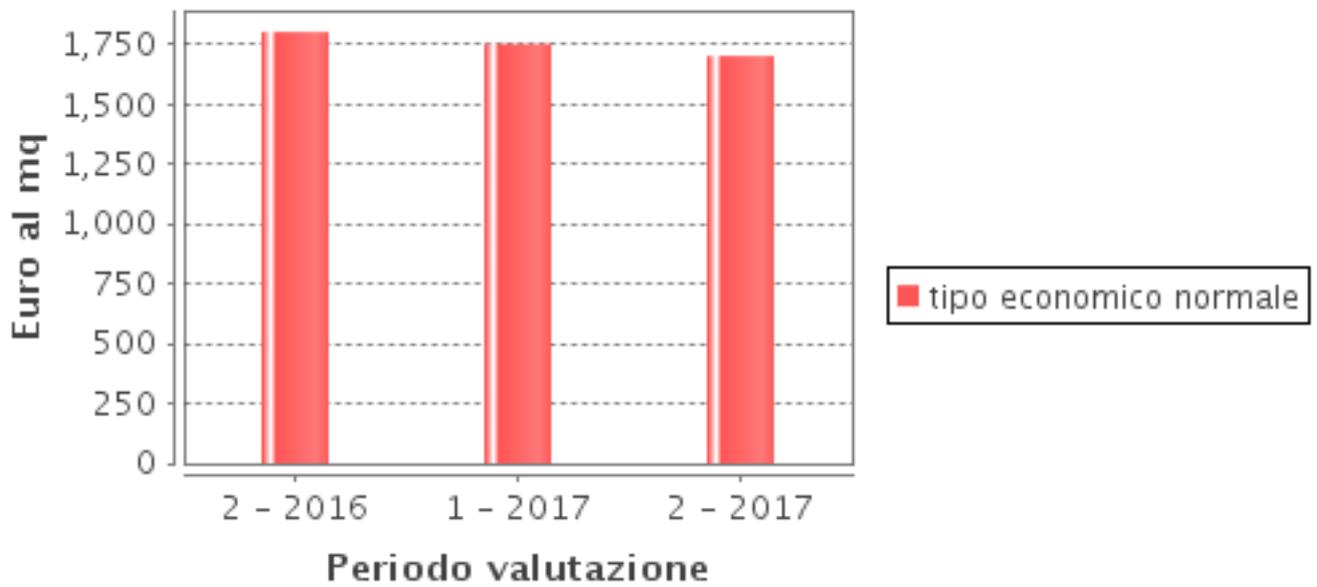
<b>Identificativo</b>	2249069	<b>Riferimento</b>	PortaPortese.it	<b>Data annuncio</b>	03/04/2018
<b>Superficie</b>	70	<b>Prezzo</b>	155.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.214
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00001117
<b>Indirizzo</b>	Ostia - Casal Palocco				
<b>Descrizione</b>	DRAGONCELLO in complesso privato con ampi spazi verdi appartamento completamente ristrutturato Soggiorno cucina abitabile camera servizio con finestra balcone posto auto coperto (possibilità seconda camera)				
<b>Collegamento</b>	<a href="http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Ville_e_appartamenti_(Roma)/Ostia-Casal-Palocco/m-in-complesso-privato-01D2018014547040?tipo=offerte&amp;numero=-2&amp;latstart=41.8966&amp;lngstart=12.494&amp;zoomstar">http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Ville_e_appartamenti_(Roma)/Ostia-Casal-Palocco/m-in-complesso-privato-01D2018014547040?tipo=offerte&amp;numero=-2&amp;latstart=41.8966&amp;lngstart=12.494&amp;zoomstar</a>				

### Analisi dati OMI di compravendita

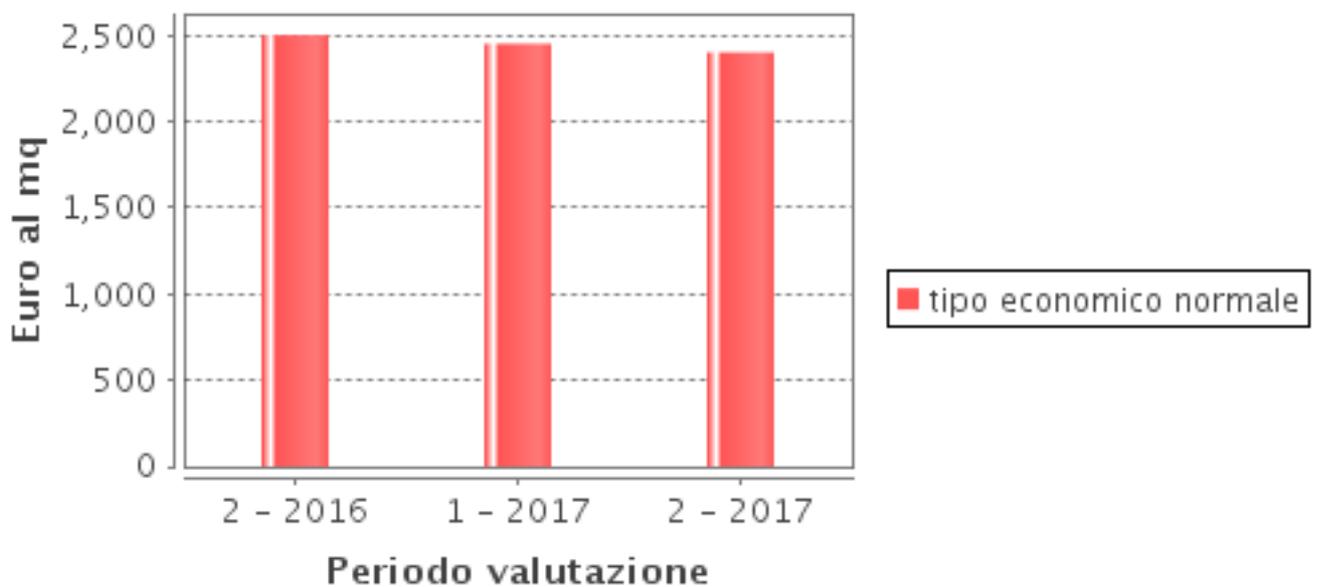
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	1.800	1.750	1.700
Abitazioni di tipo economico normale	1.500	1.450	1.400
Box normale	1.100		
Posti auto coperti normale	800		
Posti auto scoperti normale	500		

	Massimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.500	2.450	2.400
Abitazioni di tipo economico normale	2.150	2.100	2.050
Box normale	1.500		
Posti auto coperti normale	1.100		
Posti auto scoperti normale	650		

Valori OMI minimi Abitazioni civili



Valori OMI massimi Abitazioni civili



26/06/2018 Timbro e firma

**Report Fotografico**



**Report Fotografico**

