

INPS

Istituto Nazionale Previdenza Sociale



OGGETTO

PERIZIA ESTIMATIVA

UBICAZIONE:

Via Francesco Tovaglieri n. 392 Edificio B2

appartamento Scala A Int. 11

appartamento Scala B Int. 19

appartamento Scala B Int. 22

posto auto N. 11 (S1); **N. 8 (P.T.)**; N. 11 (P.T.)

(data del sopralluogo 19/12/2018)



I Funzionari

**Coordinatore
Regionale
U.T.R.**

Geom. F. De Angelis - Geom. M. Bernabei - Geom. M. Silvi

F. De Angelis

M. Bernabei

M. Silvi

Ing. Pier Luigi Pezzi

P. L. Pezzi

1. PREMESSA:

La presente perizia Tecnica-Estimativa è redatta dai geometri Marco Bernabei, Filippo De Angelis e Marco Silvi, giusto incarico ricevuto verbalmente dal Coordinatore Regionale U.T.R. Lazio, Ing. Pier Luigi Pezzi.

La valutazione delle singole unità immobiliari, oggetto di vendita da parte dell'Istituto, viene effettuata considerando convenzionalmente la situazione di immobile libero da persone e cose.

La perizia è stata redatta sulla base della documentazione prodotta dall'Area Manageriale Patrimonio, finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni e precisamente:

- Atto di provenienza, compravendita Dr. Angelo Falcone, del 26 Febbraio 1986, Repertorio n. 4.419, racc. 1.052, stipulato tra T.T.T. - Immobiliare Tortreteste Torrino Tiburtino S.r.l. e I.N.A.D.E.L. (Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali);
- Atto registrato in ROMA, Atti pubblici, il 14/03/1986 al n. 13.377-1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma1, il 27/02/1986 al n. 20.723 e al n. 5.198 resto illeggibile;
- Concessione N. 170/C del 27/02/1985 (realizzazione);
- planimetrie catastali relative alle unità immobiliari oggetto di stima, fornite dall'Area Manageriale Patrimonio;

Nella redazione della perizia Tecnico-Estimativa, i sottoscritti tecnici hanno provveduto:

- all'accertamento, previo sopralluogo eseguito in data 19/12/2018, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima quali l'ubicazione, la consistenza, le caratteristiche tecniche e per quanto è stato possibile appurare solo visivamente, le dotazioni impiantistiche, lo stato di conservazione e quant'altro ritenuto necessario;
- a svolgere ulteriori accertamenti ed indagini, dettati da prassi estimativa, ritenuti necessari per addivenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità;

Le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- 1) appartamento sito in **Via Francesco Tovaglieri n. 392, Edificio B2, scala A Int. 11;**
- 2) posto auto coperto **N. 11** (piano S1);

- 3) appartamento sito in **Via Francesco Tovaglieri n. 392, Edificio B2, scala B Int. 19;**
- 4) posto auto coperto **N. 8** (piano terra);
- 5) appartamento sito in **Via Francesco Tovaglieri n. 392, Edificio B2, scala B Int. 22;**
- 6) posto auto coperto **N. 11** (piano terra);

2. LOCALIZZAZIONE DEL BENE:

I beni oggetto di stima sono ubicati nel complesso immobiliare di Via Francesco Tovaglieri n. 392, quartiere Tor Tre Teste, zona periferica di Roma compresa tra la via Prenestina e la Via Casilina ed all'interno del G.R.A., con presenza di fabbricati a carattere residenziale di tipo intensivo e terziario, realizzati nella stessa epoca.



3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE:

- l'appartamento situato nella **scala A Int. 11**, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Roma, *al foglio 648 particella 325 subalterno 16, z.c. 5, ctg. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale complessiva 82,00 mq., rendita Euro 743,70; Via Francesco Tovaglieri n. 392, Piano 3, int. 11, scala A, Edificio B2;*
Ditta Catastale: Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali I.N.A.D.E.L. con sede in Roma; proprietà 1000/1000;

(visura n. T66114 del 17/07/2018);

La planimetria Catastale Certificata del 12/06/2018 n. RM0279167, salvo lievi difformità non sostanziali che consistono nell'assenza di un tramezzo (circa m. 1,30) che divide il disimpegno, risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dagli scriventi nel corso del sopralluogo esperito in data 19 Dicembre 2018;

- posto auto coperto **N. 11**, piano S1, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, *al foglio 648 particella 325 subalterno 511, z.c. 5, ctg. C/6, classe 5, superficie catastale complessiva 15,00 mq., rendita Euro 79,02; Via Francesco Tovaglieri n. 392, Piano S1, int. 11, Edificio B2;*

Ditta Catastale: Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali I.N.A.D.E.L. con sede in Roma; proprietà 1000/1000;

(visura n. T66561 del 17/07/2018);

La planimetria Catastale certificata del 27/02/2018 n. RM0147758 depositata presso l'Ufficio Territorio del Comune di Roma, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato dagli scriventi nel corso del sopralluogo esperito in data 19 Dicembre 2018.

Si rileva che per il posto auto coperto risulta presentata variazione catastale per "frazionamento per trasferimento di diritti" prot. RM0147758 del 27/02/2004. Gli scriventi non sono in grado di rilevare l'entità delle modifiche apportate con detta variazione non essendo stata prodotta dall'Ufficio competente, la planimetria d'impianto catastale. Si rileva altresì che di tale frazionamento non vi è conoscenza del propedeutico e necessario titolo abilitativo.

- l'appartamento situato nella **scala B Int. 19**, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, *al foglio 648 particella 325 subalterno 57, z.c. 5, ctg. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale complessiva 82,00 mq., rendita Euro 743,70; Via Francesco Tovaglieri n. 392, Piano 5, int. 19, scala B, Edificio B2;*

Ditta Catastale: Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali I.N.A.D.E.L. con sede in Roma; proprietà 1000/1000;

(visura n. T64988 del 17/07/2018);

La planimetria Catastale certificata del 12/06/2018 n. RM0279169 depositata presso l'Ufficio Territorio del Comune di Roma, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei

luoghi rilevato dagli scriventi nel corso del sopralluogo esperito in data 19 Dicembre 2018, ad eccezione dell'assenza di un tramezzo (circa m. 1,30) che divide il disimpegno.

- posto auto coperto **N. 8**, piano terra, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, *al foglio 648 particella 325 subalterno 550, z.c. 5, ctg. C/6, classe 5, superficie catastale complessiva 15,00 mq., rendita Euro 79,02; Via Francesco Tovaglieri n. 392, Piano T, int. 8, Edificio B2;*

Ditta Catastale: Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali I.N.A.D.E.L. con sede in Roma; proprietà 1000/1000;
(visura n. T65451 del 17/07/2018);

La planimetria Catastale certificata del 12/06/2018 n. RM0279171 depositata presso l'Ufficio Territorio del Comune di Roma, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato dagli scriventi nel corso del sopralluogo esperito in data 19 Dicembre 2018.

Si rileva che per il posto auto coperto risulta presentata variazione catastale per "frazionamento e cambio di destinazione d'uso da F/5 a C/6" prot. RM0189281 del 12/03/2004. Gli scriventi non sono in grado di rilevare l'entità delle modifiche apportate con detta variazione non essendo stata prodotta dall'Ufficio competente, la planimetria d'impianto catastale. Si rileva altresì che di tale frazionamento non vi è conoscenza del propedeutico e necessario titolo abilitativo.

- l'appartamento situato nella **scala B Int. 22**, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, *al foglio 648 particella 325 subalterno 60, z.c. 5, ctg. A/2, classe 2, vani 4, superficie catastale complessiva 79,00 mq., rendita Euro 743,70; Via Francesco Tovaglieri n. 392, Piano 6, int. 22, scala B, Edificio B2;*

Ditta Catastale: Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali I.N.A.D.E.L. con sede in Roma; proprietà 1000/1000;
(visura n. T63699 del 17/07/2018);

La planimetria Catastale certificata del 12/06/2018 n. RM0279172 depositata presso l'Ufficio Territorio del Comune di Roma, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato dagli scriventi nel corso del sopralluogo esperito in data 19 Dicembre 2018, ad eccezione dell'assenza di un tramezzo (circa m. 1,30) che divide il disimpegno.

- posto auto coperto **N. 11**, piano terra, risulta distinto all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio di Roma, *al foglio 648 particella 325 subalterno 553, z.c. 5, ctg. C/6,*

classe 5, superficie catastale complessiva 16,00 mq., rendita Euro 84,29; Via Francesco Tovagliari n. 392, Piano T, int. 11, Edificio B2;

Ditta Catastale: Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali I.N.A.D.E.L. con sede in Roma; proprietà 1000/1000;

(visura n. T64201 del 17/07/2018);

La planimetria Catastale certificata del 12/06/2018 n. RM0279174 depositata presso l'Ufficio Territorio del Comune di Roma, non risulta conforme allo stato dei luoghi rilevato dagli scriventi nel corso del sopralluogo esperito in data 19 Dicembre 2018, in quanto la striscia longitudinale sinistra posta tra due pilastri e delimitante il posto auto non è rispondente alla planimetria catastale, pertanto sarà necessaria variazione catastale confrontandola con il contiguo sub 554.

Si rileva che per il posto auto coperto risulta presentata variazione catastale per "frazionamento e cambio di destinazione d'uso da F/5 a C/6" prot. RM0189281 del 12/03/2004. Gli scriventi non sono in grado di rilevare l'entità delle modifiche apportate con detta variazione non essendo stata prodotta dall'Ufficio competente, la planimetria d'impianto catastale. Si rileva altresì che di tale frazionamento non vi è conoscenza del propedeutico e necessario titolo abilitativo.



4. TITOLI DI PROPRIETA':

Le porzioni immobiliari oggetto della presente relazione di stima, risultano attualmente di proprietà dell'I.N.P.S. giusto atto di compravendita Dr. Angelo Falcone, del 26 Febbraio 1986, Repertorio n. 4.419, racc. 1.052, stipulato tra T.T.T. - Immobiliare Tortreteste

Torrino Tiburtino S.r.l. e I.N.A.D.E.L. (Istituto Nazionale Assistenza Dipendenti Enti Locali);

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO:

Il complesso immobiliare sito in Roma Via Francesco Tovagliari n. 392, ricade secondo il Nuovo Piano Regolatore Generale di Roma approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/02/2008, nei "tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3".

Di seguito si riportano le tavole di P.R.G. e la legenda relativa alla Città Consolidata.

STRALCIO P.R.G. MUNICIPIO V



CITTÀ CONSOLIDATA

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa - T1

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e ad alta densità insediativa - T2

 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera - T3

 Verde privato

 Programmi integrati

 Pn codice identificativo

TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA A TIPOLOGIA EDILIZIA LIBERA - T3

6. SITUAZIONE EDILIZIA:

Titoli autorizzativi alla costruzione:

- Concessione N. 170/C del 27/02/1985 (realizzazione);

7. VINCOLI GRAVANTI SULL'EDIFICIO:

Da quanto desunto dalla documentazione fornita dall'Area Manageriale Patrimonio, in particolar modo dall'atto di compravendita art. 4, l'immobile risulta essere libero da servitù, pesi, vincoli, oneri, ad eccezione di tutti quelli indicati nello stesso articolo ed in particolare quelli con lettera a) servitù a favore delle società e/o enti erogatori dell'acqua, gas ed energia elettrica per il passaggio e la manutenzione delle relative canalizzazioni; quelli indicati con le lettere b) e c) attengono a vincoli ed obblighi originatisi a seguito di convenzioni con il Comune di Roma. Tale documentazione non è stata fornita al fine della sua consultazione.

8. DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO:

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un complesso residenziale che sorge tra la Via Prenestina e la Via Casilina ed all'interno del G.R.A., zona a destinazione residenziale e terziaria, con presenza di palazzi realizzati principalmente alla fine degli anni '80 ed inizi anni '90. Il complesso si presenta in normale stato conservativo. L'accesso al complesso avviene tramite un cancello pedonale/carrabile civico n. 392 di Via Francesco Tovaglieri, al cui interno sono presenti cinque edifici (A-B1-B2-B3-C). L'edificio B2 si compone di un piano interrato ad uso autorimessa che attualmente è costituita da posti auto coperti e due vani extra-corsa ascensore. Un piano terreno adibito a parcheggio per il tramite di posti auto coperti, due atrii e due vani scale, due vani ascensore e locale deposito per la nettezza urbana. Piani dal 1° all' 8° composti da otto appartamenti per piano, distribuiti su due scale, per un totale di 64 unità abitative. Il piano copertura costituito da stenditoio, due lavatoi, due locali macchinari ascensori ed una centrale termica. L'appartamento situato nella **Scala A, Int. 11** è posto al piano terzo catastale. Lo stesso si compone di un ingresso, corridoio, salone, disimpegno, cucina, bagno, camera e due balconi. L'unità immobiliare si presenta in pessime condizioni rispetto alle finiture originarie e nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di notevoli quantità di materiale di varia natura. Tali condizioni, oltre a costituire potenziale pericolo a persone e/o cose, determinano, se non prontamente rimosse, un immediato deprezzamento del cespite. Il posto auto coperto **Int. 11**, sito al piano S1, si trova all'interno di un'autorimessa collettiva, con accesso tramite una rampa

esterna. Per il posto auto, non è stato fornito e non si hanno notizie del certificato di prevenzione incendi.

L'appartamento situato nella **Scala B, Int. 19** è posto al piano quinto catastale. Lo stesso si compone di un ingresso, corridoio, salone, disimpegno, cucina, bagno, camera e due balconi. L'unità immobiliare si presenta in vetuste condizioni rispetto alle finiture originarie e nel corso del sopralluogo si è rilevata la presenza di materiale di varia natura. Il posto auto coperto **Int. 8**, sito al piano terreno, è accessibile tramite spazi di manovra esterni. Per il posto auto, non è stato fornito e non si hanno notizie del certificato di prevenzione incendi.

L'appartamento situato nella **Scala B, Int. 22** è posto al piano sesto catastale. Lo stesso si compone di un ingresso, corridoio, salone, disimpegno, cucina, bagno, camera e due balconi. L'unità immobiliare si presenta in normali condizioni rispetto alle finiture originarie. Il posto auto coperto **Int. 11**, sito al piano terreno, è accessibile tramite spazi di manovra esterni. Per il posto auto, non è stato fornito e non si hanno notizie del certificato di prevenzione incendi.

Schema di tabella riassuntiva caratteristiche edificio:

| consistenza complesso: Via Francesco Tovaglieri n° 392 Edificio B2 | N° |
|---|-------|
| Piani fuori terra | T + 8 |
| Piani sotto terra | 1 |
| Scale presenti | 2 |
| Alloggi presenti nel complesso | 64 |



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

APPARTAMENTO VIA F. TOVAGLIERI N. 392, SCALA A INT. 11



POSTO AUTO COPERTO VIA F. TOVAGLIERI N. 392 N. 11 (S1)



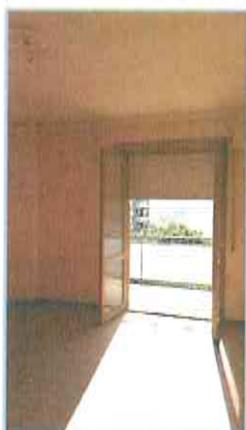
APPARTAMENTO VIA F. TOVAGLIERI N. 392, SCALA B INT. 19



POSTO AUTO COPERTO VIA F. TOVAGLIERI N. 392 N. 8 (P.T.)



APPARTAMENTO VIA F. TOVAGLIERI N. 392, SCALA B INT. 22



POSTO AUTO COPERTO VIA F. TOVAGLIERI N. 392 N. 11 (P.T.)



10. SITUAZIONE STRUTTURALE:

Il complesso immobiliare dove sono inserite le unità oggetto di valutazione risulta realizzato con struttura a telaio in c.a. e tamponature a cassetta.

L'Area Manageriale Patrimonio non ha potuto fornire gli estremi del collaudo statico che comunque verosimilmente dovrà far parte integrante del certificato di agibilità.

Dall'esame visivo effettuato nel corso del sopralluogo all'interno delle unità interessate, non sono emersi segni evidenti di possibili dissesti statici delle strutture;

F.V.A.

12

Handwritten signature and initials in green ink, including a stylized signature and the initials 'OK'.

11. SITUAZIONE IMPIANTISTICA:

Gli impianti sono verosimilmente coevi alla data di realizzazione del complesso immobiliare ultimato fine anni '80. Gli scriventi, nel corso del sopralluogo, stante le utenze non attive, non hanno potuto verificare la funzionalità di ogni tipo d'impianto.

12. PROCESSO DI VALUTAZIONE:

Metodo di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, 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 discostamento, maggiore o minore, posseduto dall'unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale. Le indagini di mercato effettuate su più fronti, 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 ecc..

Il VALORE MEDIO GENERALE DI MERCATO è dato dalla media tra:

- 1) Società immobiliare/Agenzia/Portali informatici specializzati;
- 2) Pubblicità giornali/Riviste specializzate;
- 3) Valori indicatori di mercato (in quanto già valori medi);

E' stata effettuata un'indagine di mercato nella zona per gli appartamenti:

| 1) Società Immobiliare / Agenzia/Portali Informativi specializzati | €/mq | coeff. Rid. | Valore medio |
|--|----------|-------------|--------------|
| immobiliare.it (visura del 08/01/2019); | 2.653,00 | 0,90 | € 2.387,70 |
| immobiliare.it (visura del 08/01/2019); | 2.986,00 | 0,90 | € 2.687,40 |
| immobiliare.it (visura del 08/01/2019); | 2.176,00 | 0,90 | € 1.958,40 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | 0,00 | 0,00 | € 0,00 |

valore medio Agenzie €/mq. € **2.344,50**

E' stata effettuata un'indagine di mercato nella zona, facendo

| 2) Pubblicità giornali / Riviste specializzate | €/mq | coeff. Rid. | Valore medio |
|--|----------|-------------|--------------|
| Teconrete (valori al 12/12/2018); | 2.105,00 | 0,90 | € 1.894,50 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| D) | | 0,90 | € 0,00 |
| E) | | 0,90 | € 0,00 |
| F) | | 0,90 | € 0,00 |
| G) | | 0,90 | € 0,00 |

valore medio Pubblicità €/mq. € **1.894,50**

N. B.: Il coefficiente riduttivo, legato all'esito finale della trattativa, viene assunto al 10%, salvo indicazione di dettaglio sulla base dei contratti già definiti.

E' stata effettuata un'indagine di mercato nella zona, facendo

| 3) Indicatori di mercato | Riferimenti | Valore medio |
|--|-------------|--------------|
| A) Valori O.M.I. | | € 2.400,00 |
| B) Borsino immobiliare (visura del 10/01/2019) | | € 2.266,00 |
| C) Borsa Immobiliare Italiana | | € 0,00 |
| D) Portali Immobiliari | | € 0,00 |
| E) Altri eventuali fonti ufficiali | | € 0,00 |

VALORE MEDIO GENERALE DI MERCATO € 2.226,25

E' stata effettuata un'indagine di mercato nella zona per i posti auto coperti:

| 1) Società Immobiliare / Agenzia/Portali Informativi specializzati | €/mq | coeff. Rid. | Valore medio |
|--|----------|-------------|--------------|
| immobiliare.it (visura del 08/01/2019); | 1.071,00 | 0,90 | € 963,90 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,00 | € 0,00 |

valore medio Agenzie €/mq. € **963,90**

E' stata effettuata un'indagine di mercato nella zona, facendo

| 2) Pubblicità giornali / Riviste specializzate | €/mq | coeff. Rid. | Valore medio |
|--|----------|-------------|--------------|
| immobiliare.it (visura del 08/01/2019); | 1.071,00 | 0,90 | € 963,90 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| | | 0,90 | € 0,00 |
| D) | | 0,90 | € 0,00 |
| E) | | 0,90 | € 0,00 |
| F) | | 0,90 | € 0,00 |
| G) | | 0,90 | € 0,00 |

valore medio Pubblicità €/mq. € **963,90**

N. B.: Il coefficiente riduttivo, legato all'esito finale della trattativa, viene assunto al 10%, salvo indicazione di dettaglio sulla base dei contratti già definiti.

E' stata effettuata un'indagine di mercato nella zona, facendo

| 3) Indicatori di mercato | Riferimenti | Valore medio |
|--|-------------|--------------|
| A) Valori O.M.I. | | € 1.000,00 |
| B) Borsino immobiliare (visura del 10/01/2019) | | € 1.211,00 |
| C) Borsa Immobiliare Italiana | | € 0,00 |
| D) Portali Immobiliari | | € 0,00 |
| E) Altri eventuali fonti ufficiali | | € 0,00 |

VALORE MEDIO GENERALE DI MERCATO € 1.034,70

13. COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE:

Allo scopo di determinare in maniera appropriata il valore di mercato del bene oggetto di analisi, si ritiene che il **VALORE MEDIO GENERALE DI MERCATO** determinato sulla base degli indicatori sopra esplicitati, deve essere rapportato con specifici coefficienti di differenziazione legati alle specifiche peculiarità dell'immobile.

Per le singole unità immobiliari si è ritenuto di adottare i seguenti coefficienti:

K Man (coefficiente stato manutentivo), così valutato:

| STATO | Scala A Int. 11 | Scala B Int. 19 | Scala B Int. 22 |
|---------|--------------------|--------------------|--------------------|
| buono | | | |
| normale | | | |
| vetusto | 0,90 | 0,95 | 1,00 |

Kp (coefficiente livello di piano), così valutato:

| PIANO | Scala A Int. 11 | Scala B Int. 19 | Scala B Int. 22 |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| piano terra/S1 | | | |
| piano 1° | | | |
| piani intermedi (dal 2° e superiori) | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

Kc (coefficiente di consistenza), così valutato:

| SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE | Scala A Int. 11 | Scala B Int. 19 | Scala B Int. 22 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| < = 50 mq. | | | |
| da 50 a 70 mq. | | | |
| da 70 a 120 mq. | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| oltre 120 mq. | | | |

Ka (coefficiente di affaccio), così valutato:

| AFFACCIO UNITA' IMMOBILIARE | Scala A Int. 11 | Scala B Int. 19 | Scala B Int. 22 |
|------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| affaccio su strada esterna | | 1,00 | 1,00 |
| affaccio su edificio interno | 0,95 | | |

Il numero e la valenza dei coefficienti correttivi è stato fornito e desunto dallo schema di perizia inviato agli scriventi dal Coordinamento Generale Tecnico Edilizio CTC 7° - Gestione del Patrimonio a Reddito e del Credito.

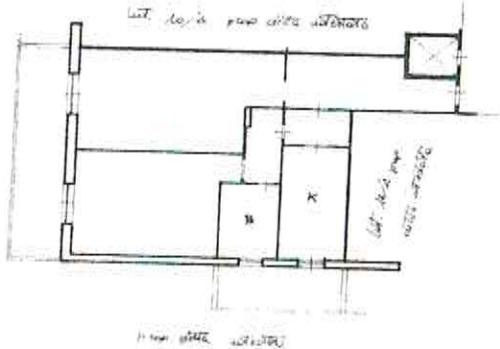


Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Codice Città Indirizzo
 Denominazione edificio Scala Piano Int. Fabbr.cielo/terra SI NO

PLANIMETRIA CATASTALE

| Foglio | Part. | Sub |
|--------|-------|-----|
| 648 | 325 | 16 |



CONFORMITA' CATASTALE SI NO

VEDI PUNTO 3 DELLA PERIZIA VALUTATIVA.

CONFORMITA' EDILIZIA SI NO

L'APPARTAMENTO E' CONFORME AL PROGETTO N° 25.607/84 DEL 10/10/1984.

ATTESTAZIONE ENERGETICA (APE) SI NO

Nota:

CONSISTENZE

| TIPOLOGIA | DETTAGLIO | Mq. Superficie | K RAGG. | Mq. RAGG. |
|--|---|----------------|---------|--------------|
| SUPERFICI COPERTE | Locali principali | 76,00 | 1,00 | 76,00 |
| | Pertinenze accessorie comunicanti | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Pertinenze accessorie non comunicanti | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Veranda | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Box/Posto auto coperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Cantina/Soffitta | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Totale superfici coperte | | | |
| SUPERFICI SCOPERTE | Balconi/terrazzi (primi 25 mq.) | 19,99 | 0,30 | 6,00 |
| | Balconi/terrazzi (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Posto auto scoperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Giardini (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Giardini (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| | Totale superfici scoperte | | | |
| TOTALE CONSISTENZE IN MQ. COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C = | | | | 82,00 |

COEFF. CORRETTIVI

K_p = COEFF. DI MANO
 K_m = COEFF. DI AFFACCIO
 K_c = COEFF. DI CONSISTENZA
 K_m = COEFF. DI MANUTENZIONE
 K_{ct} = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE

** = il coefficiente "stato manutentivo" deve intendersi nel caso di stima di fabbricato cielo/terra, quale parametro riferito all'edificio nella sua interezza, ritenendo lo stato manutentivo delle singole unità. In esso ricomprese e libere da cose e persone, riflettenti le condizioni generali del complesso. Tale coefficiente viene adattato, secondo l'analisi del perito, ricomprese tra il valore 1,00 a 0,90 nelle condizioni ritenute più critiche.*

VALORE DI MERCATO

V_M = VALORE DI MERCATO €/MQ
 $V_{M(RAGG.)}$ = VALORE RAGGUAGLIATO €/MQ
 VALORE DI MERCATO UNITA' x = €

F.O.A. 16



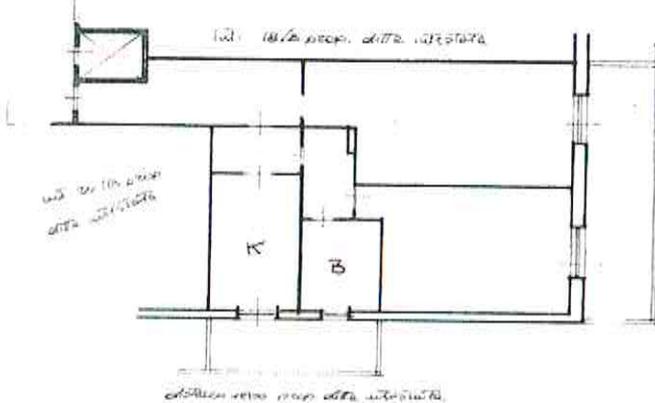
Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Codice **H501** Città **ROMA** Indirizzo **Via Francesco Tovaglieri n° 392**

Denominazione edificio **B/2** Scala **B** Piano **5** Int. **19** Fabbr. cielo/terra SI NO

Foglio **648** Part. **325** Sub **57**

PLANIMETRIA CATASTALE



CONFORMITA' CATASTALE SI NO

VEDI PUNTO 3 DELLA PERIZIA VALUTATIVA.

CONFORMITA' EDILIZIA SI NO

L'APPARTAMENTO E' CONFORME AL PROGETTO N° 25.807/84 DEL 10/10/1984.

ATTESTAZIONE ENERGETICA (APE) SI NO

Nota:

CONSISTENZE

| TIPOLOGIA | DETTAGLIO | Mq. Superficie | K RAGG. | Mq. RAGG. |
|--|---|----------------|---------|--------------|
| SUPERFICI COPERTE | Locali principali | 76,00 | 1,00 | 76,00 |
| | Pertinenze accessorie comunicanti | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Pertinenze accessorie non comunicanti | 0,00 | 0,26 | 0,00 |
| | Veranda | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Box/Posto auto coperto | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| | Cantina/Soffitta | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Totale superfici coperte | | | |
| SUPERFICI SCOPERTE | Balconi/terrazzi (primi 25 mq.) | 19,99 | 0,30 | 6,00 |
| | Balconi/terrazzi (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Posto auto scoperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Giardini (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Giardini (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| | Totale superfici scoperte | | | |
| TOTALE CONSISTENZE IN MQ. COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C = | | | | 82,00 |

COEFF. CORRETTIVI

K_p = COEFF. DI PIANO K_a = COEFF. DI AFFACCIO K_c = COEFF. DI CONSISTENZA
 K_m = COEFF. DI MANUTENZIONE K_{ct} = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE

** Il coefficiente "stato manutentivo" deve intendersi nel caso di stima di fabbricato cielo/terra, quale parametro riferito all'edificio nella sua interezza, ritenendo lo stato manutentivo delle singole unità, in esso ricomprese e libere da cose e persone, riflettenti le condizioni generali del complesso. Tale coefficiente viene adattato, secondo l'analisi del perito, ricompreso tra il valore 1,00 a 0,90 nelle condizioni ritenute più critiche.*

VALORE DI MERCATO

V_M = VALORE DI MERCATO €/MQ $V_{M-RAG-V_M}$ = VALORE RAGGUAGLIATO €/MQ
 VALORE DI MERCATO UNITA' x = €

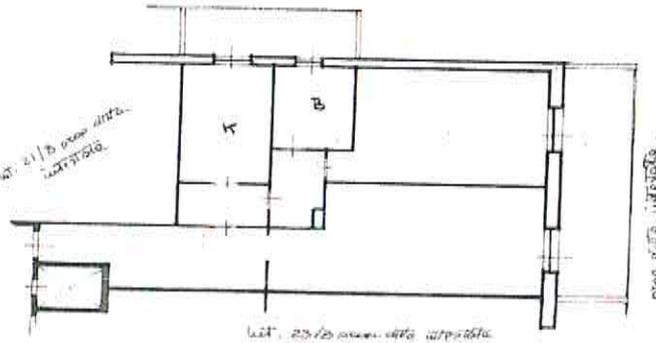
F.D.A.-

Codice Città Indirizzo

Denominazione edificio Scala Piano Int. Fabbr. cielo/terra SI NO

PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio Part. Sub



CONFORMITA' CATASTALE SI' NO

VEDI PUNTO 3 DELLA PERIZIA VALUTATIVA.

CONFORMITA' EDILIZIA SI' NO

L'APPARTAMENTO E' CONFORME AL PROGETTO N° 25.607/B4 DEL 10/10/1984.

ATTESTAZIONE ENERGETICA (APE) SI' NO

Nota:

CONSISTENZE

| TIPOLOGIA | DETTAGLIO | Mq. Superficie | K RAGG. | Mq. RAGG. |
|--|---|----------------|---------|--------------|
| SUPERFICI COPERTE | Locali principali | 75,00 | 1,00 | 75,00 |
| | Partinenze accessorie comunicanti | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Partinenze accessorie non comunicanti | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Veranda | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Box/Posto auto coperto | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| | Cantina/Soffitta | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Totale superfici coperte | | | |
| SUPERFICI SCOPERTE | Balconi/terrazzi (primi 25 mq.) | 18,70 | 0,30 | 5,61 |
| | Balconi/terrazzi (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Posto auto scoperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Giardini (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Giardini (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| Totale superfici scoperte | | | | 5,61 |
| TOTALE CONSISTENZE IN MQ. COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C = | | | | 80,61 |

COEFF. CORRETTIVI

K_D = COEFF. DI PIANO K_A = COEFF. DI AFFACCIO K_C = COEFF. DI CONSISTENZA

* K_{M1} = COEFF. DI MANUTENZIONE K_{OT} = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE

* = Il coefficiente "stato manutentivo" deve intendersi nel caso di stima di fabbricato cielo/terra quale parametro riferita all'edificio nella sua interezza, ritenendo lo stato manutentivo delle singole unità in esso ricomprese e libere da cose e persone, riflettenti le condizioni generali del complesso. Tale coefficiente viene adottato, secondo l'analisi del perito, ricompresso tra il valore 1,00 a 0,90 nelle condizioni ritenute più critiche.

VALORE DI MERCATO

V_M = VALORE DI MERCATO €/MQ $V_M \times K_{OT} = V_M$ = VALORE RAGGUAGLIATO €/MQ

VALORE DI MERCATO UNITA' x = €

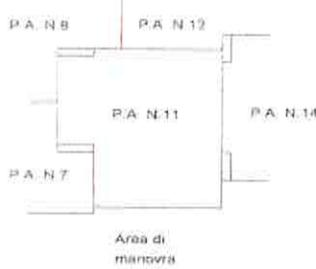


Codice Città Indirizzo
 Denominazione edificio Scala Piano Int. Fabbr. elevatore SI NO

PLANIMETRIA CATASTALE

| Foglio | Part. | Sub. |
|--------|-------|------|
| 648 | 325 | 511 |

Posto auto coperto
 Piano S1
 Edificio B2
 H=3.00 m.



CONFORMITA' CATASTALE SI NO
 VEDI PUNTO 3 DELLA PERIZIA VALUTATIVA

CONFORMITA' EDILIZIA SI NO
 NEGLI ELABORATI PROGETTUALI NON VI E' TRACCIA DEI SINGOLI POSTI AUTO

ATTESTAZIONE ENERGETICA (APE) SI NO

Nota:

CONSISTENZE

| TIPOLOGIA | DETTAGLIO | Mq. Superficie | K RAGG. | Mq. RAGG. |
|--|---|----------------|---------|--------------|
| SUPERFICI COPERTE | Locali principali | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| | Perinenze accessorie comunicanti | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Perinenze accessorie non comunicanti | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Veranda | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Box/Posto auto coperto | 15,00 | 0,95 | 14,25 |
| | Cantina/Soffitta | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Totale superfici coperte | | | |
| SUPERFICI SCOPERTE | Balconi/terrazzi (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,30 | 0,00 |
| | Balconi/terrazzi (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Posto auto scoperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Giardini (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Giardini (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| Totale superfici scoperte | | | | 0,00 |
| TOTALE CONSISTENZE IN MQ. COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C = | | | | 14,25 |

COEFF. CORRETTIVI

K_p = COEFF. DI PIANO K_a = COEFF. DI AFFACCIO K_c = COEFF. DI CONSISTENZA
 K_m = COEFF. DI MANUTENZIONE K_{ct} = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE

* = il coefficiente "di piano" è stato omogeneizzato a pari 1,00, sia per i posti auto al P.T. sia per quello posto al piano S1, ritenendo equitativi i vantaggi offerti dall'avere i primi l'androne d'accesso condominiale vicino (in cui è presente anche l'ascensore) ma senza alcuna protezione dell'involucro ed il sia rispetto a quello posto all'interno dell'autorimessa e protetto dall'involucro ma lontano dall'androne e d'accesso condominiale (l'ascensore non è a servizio del piano S1).

VALORE DI MERCATO

V_m = VALORE DI MERCATO €/MQ $V_{m(rag)} = V_m \times$ VALORE RAGGUAGLIATO €/MQ
 VALORE DI MERCATO UNITA' x = €

F.O.A.



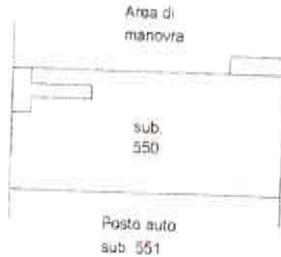
Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Codice Città Indirizzo
 Denominazione edificio Scala Piano Int. Fabbr. cielo/terra SI NO

PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio Part. Sub

Posto auto coperto
 Piano Terra
 h=2,80 m.



CONFORMITA' CATASTALE SI NO

VEDI PUNTO 3 DELLA PERIZIA VALUTATIVA

CONFORMITA' EDILIZIA SI NO

NEGLI ELABORATI PROGETTUALI NON VI E' TRACCIA DEI SINGOLI POSTI AUTO

ATTESTAZIONE ENERGETICA (APE) SI NO

Nota:

CONSISTENZE

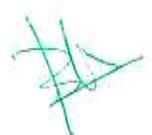
| TIPOLOGIA | DETTAGLIO | Mq. Superficie | K RAGG. | Mq. RAGG. |
|--|---|----------------|---------|--------------|
| SUPERFICI COPERTE | Locali principali | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| | Pertinenze accessorie comunicanti | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| | Pertinenze accessorie non comunicanti | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Veranda | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Box/Posto auto coperto | 15,00 | 0,93 | 13,95 |
| | Cantina/Soffitta | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Totale superfici coperte | | | |
| SUPERFICI SCOPERTE | Balconi/terrazzi (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,30 | 0,00 |
| | Balconi/terrazzi (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Posto auto scoperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Giardini (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Giardini (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| Totale superfici scoperte | | | | 0,00 |
| TOTALE CONSISTENZE IN MQ. COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C = | | | | 13,95 |

COEFF. CORRETTIVI

K_p = COEFF. DI RANG K_a = COEFF. DI AFFACCO K_c = COEFF. DI CONSISTENZA
 K_m = COEFF. DI MANUTENZIONE K_{ct} = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE
 * = il coefficiente "di piano" è stato omogeneizzato e pari 1,00, sia per i posti auto al P.T. sia per quello posto al piano S1, ritenendo equitativi i vantaggi offerti dall'avere i primi l'androne d'accesso condominiale vicino (in cui è presente anche l'ascensore) ma senza alcuna protezione dell'invalucro edilizio rispetto a quello posto all'interno dell'autorimessa e protetto dall'invalucro ma lontano dall'andron e d'accesso condominiale (l'ascensore non è a servizio del piano S1).

VALORE DI MERCATO

V_M = VALORE DI MERCATO €/MQ $V_{M(RAGG)}$ = VALORE RAGGUAGLIATO €/MQ
 VALORE DI MERCATO UNITA' x = €



F.P.A.



Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Codice Città Indirizzo

Denominazione edificio Scala Piano Int. Fabbr. cielo/terra SI NO

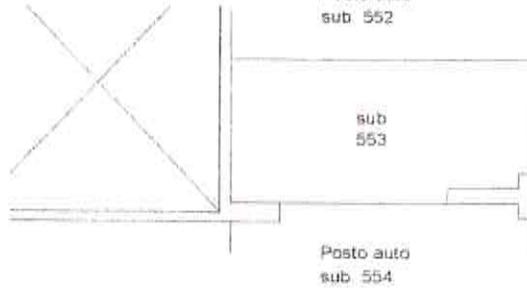
PLANIMETRIA CATASTALE

Foglio Part. Sub

Posto auto coperto

Piano Terra

h=2.80 m



CONFORMITA' CATASTALE

SI NO

VEDI PUNTO 3 DELLA PERIZIA VALUTATIVA.

CONFORMITA' EDILIZIA

SI NO

NEGLI ELABORATI PROGETTUALI NON VI E' TRACCIA DEI SINGOLI POSTI AUTO

ATTESTAZIONE ENERGETICA (APE)

SI NO

Nota:

CONSISTENZE

| TIPOLOGIA | DETTAGLIO | Mq. Superficie | K RAGG. | Mq. RAGG. |
|--|---|----------------|---------|-------------|
| SUPERFICI COPERTE | Locali principali | 0,00 | 1,00 | 0,00 |
| | Pertinenze accessorie comunicanti | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Pertinenze accessorie non comunicanti | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Veranda | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Box/Posto auto coperto | 0,00 | 0,60 | 0,00 |
| | Cantina/Soffitta | 0,00 | 0,25 | 0,00 |
| | Totale superfici coperte | | | |
| SUPERFICI SCOPERTE | Balconi/terrazzi (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,30 | 0,00 |
| | Balconi/terrazzi (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Posto auto scoperto | 0,00 | 0,50 | 0,00 |
| | Giardini (primi 25 mq.) | 0,00 | 0,10 | 0,00 |
| | Giardini (oltre i primi 25 mq.) | 0,00 | 0,02 | 0,00 |
| Totale superfici scoperte | | | | 0,00 |
| TOTALE CONSISTENZE IN MQ. COMMERCIALI RAGGUAGLIATI: C = | | | | 0,00 |

COEFF. CORRETTIVI

K_p = COEFF. DI PIANO K_a = COEFF. DI AFFACCIO K_c = COEFF. DI CONSISTENZA
 K_m = COEFF. DI MANUTENZIONE K_{et} = COEFFICIENTE CORRETTIVO TOTALE

* "Il coefficiente "di piano" è stato ammortizzato e pari 1,00, sia per i posti auto al P.T. sia per quello posto al piano S1, ritenendo equitativi i vantaggi offerti dall'avere i primi l'androne d'accesso condominiale vicino (in cui è presente anche l'ascensore) ma senza alcuna protezione dell'involucro edilizio rispetto a quello posto all'interno dell'autodimesa e protetto dall'involucro ma lontano dall'andron e d'accesso condominiale (l'ascensore non è a servizio del piano S1).

VALORE DI MERCATO

V_M = VALORE DI MERCATO €/MQ V_{M-RAGG} = VALORE RAGGUAGLIATO €/MQ
 VALORE DI MERCATO UNITA' x = €

[Handwritten signature]

F.D.A.

14. RIEPILOGO UNITA' OGGETTO DI STIMA:

Con riferimento alle schede di valutazione delle varie unità immobiliari, si riporta il riepilogo delle valutazioni delle singole unità immobiliari:

| FG./PART/SUB | SCALA | PIANO | INTERNO | DESCRIZIONE | SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq.) | IMPORTO STIMATO (€/mq.) | IMPORTO TOTALE |
|-----------------------|-------|-------|---------|--------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------|
| F. 648 P. 325 SUB 16 | A | 3° | 11 | RESIDENZIALE | 82,00 | 1.903,44 | € 156.076,68 |
| F. 648 P. 325 SUB 511 | | S1 | 11 | POSTO AUTO COPERTO | 14,25 | 1.034,70 | € 14.744,48 |
| F. 648 P. 325 SUB 57 | B | 5° | 19 | RESIDENZIALE | 82,00 | 2.114,94 | € 173.418,53 |
| F. 648 P. 325 SUB 550 | | T | 8 | POSTO AUTO COPERTO | 13,95 | 1.034,70 | € 14.434,07 |
| F. 648 P. 325 SUB 60 | B | 6° | 22 | RESIDENZIALE | 80,61 | 2.226,25 | € 179.458,01 |
| F. 648 P. 325 SUB 553 | | T | 11 | POSTO AUTO COPERTO | ----- | ----- | ----- |

15. CONCLUSIONI:

Sulla scorta delle indagini svolte, delle quantità rilevate e del processo di stima adottato, ribadendo quanto in premessa, si può indicare quale più probabile valore di mercato del cespite in argomento, quello che risulta dalla singola scheda valutativa, nonché dalla precedente tabella riepilogativa.

Si precisa che gli scriventi redattori hanno espresso la conformità urbanistico-edilizia limitatamente alle tre unità abitative, mentre per i tre posti auto, nonostante l'Area Manageriale Patrimonio abbia fornito la documentazione in possesso dell'Istituto, la stessa è da ritenersi non sufficiente per esprimere una valutazione di merito poiché per i predetti cespiti non si è rinvenuta documentazione urbanistica che legittimasse lo stato di fatto. Ciò stante la presente stima, riguardo ai posti auto coperti, prescinde dalla liceità urbanistica-edilizia e pertanto per i medesimi i più probabili valori di mercato indicati sono da intendersi nell'ipotesi di piena conformità urbanistica edilizia, accertamento non espletato dagli scriventi.

La presente perizia si compone d'interesse 21 pagine e parte della 22 sin qui.

Tanto era dovuto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 25/01/2019

I Funzionari

Geom. M. Bernabei - Geom. F. De Angelis - Geom. M. Silvi

Il Coordinatore U.T.R. Lazio

Ing. Pier Luigi Pezzi