

Perizia di valutazione immobiliare

INDICE

- Riepilogo dati perizia
- Descrizione generale
- Dati Catastali - Edilizia ed urbanistica
- Caratteristiche della zona
- Descrizione generale del fabbricato
- Descrizione dell'Immobile
- Valutazione commerciale dell'Immobile
- Allegati



Riepilogo dati perizia

COMMITTENTE / PROPRIETA'	PREVIDENZA SPA – SOCIETA' FIDUCIARIA INVESTIMENTI AZIONARI RATEALI
UBICAZIONE	VIA FLAMINIA N. 203 - INT. 3 - PIANO S1-1 - 00195 ROMA
CATASTO	FOGLIO 545 - PARTICELLA 51 - SUBALTERNO 9 - CATEGORIA A/2
VALUTAZIONE	€ 325.000,00
DATA SOPRALLUOGO	22/09/2023
DATA VALUTAZIONE	05/12/2023

Descrizione generale

LA PROPRIETÀ OGGETTO DELLA PRESENTE VALUTAZIONE È COSTITUITA DA UN'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE SITA NEL COMUNE DI ROMA, VIA FLAMINIA N. 203, PIANO RIALZATO, INTERNO 3 CON CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO. L'IMMOBILE E' SITO IN UNA ZONA CENTRALE A CARATTERE RESIDENZIALE E COMMERCIALE, SITO SULLA VIA FLAMINIA NEL TRATTO TRA PIAZZA DEL POPOLO, PONTE MILVIO E IL QUARTIERE PRATI, TUTTI FACILMENTE RAGGIUNGIBILI ANCHE A PIEDI. LA ZONA E' ADEGUATAMENTE SERVITA DA MEZZI PUBBLICI (AUTOBUS, TRAM) E LINEA METROPOLITANA CON FERMATA A PIAZZALE FLAMINIO DISTANTE CIRCA 1 KM.

Dati Catastali - Edilizia ed urbanistica

REGIONE	LAZIO
PROVINCIA	ROMA
COMUNE	ROMA
DESCRIZIONE BENE	L'APPARTAMENTO E' POSTO IN UN FABBRICATO IN CONDOMINIO PER CIVILE ABITAZIONE CHE SI SVILUPPA SU 8 PIANI FUORI TERRA OLTRE PIANO SEMINTERRATO. L'APPARTAMENTO E' UBICATO AL PIANO RIALZATO E RISULTA COMPOSTO DA: INGRESSO, DISIMPEGNO, CUCINA, 2 CAMERE E BAGNO, OLTRE CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO
DESCRIZIONE CONFINI	NORD: ALTRA PROPRIETA' - EST: VIA FLAMINIA - SUD: ANDRONE DI ACCESSO ALLA PALAZZINA - OVEST: CORTILE INTERNO
FUNGIBILITA' DELL'IMMOBILE	ACCESSO ALL'IMMOBILE DAL PORTONE DEL CIVICO 203 E DAL PIANEROTTOLO CONDOMINIALE

ATTO DI PROVENIENZA

Tipo atto	Data	Repertorio	Raccolta	Quota	Usufrutto	Nuda proprietà	Piena proprietà	Notaio
COMPRAVENDITA	14/12/1981	2603	684	1/1	NO	NO	SI	Dr. GIUSEPPE TARQUINI

SERVITÙ SERVITÙ APPARENTI: NO
SERVITÙ DA TITOLO: NO

NOTE IL SUDETTO ATTO DI COMPRAVENDITA SI RIFERISCE ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA PARTE DI "PREVIDENZA SPA – SOCIETA' FIDUCIARIA E DI REVISIONE", AL TEMPO CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 545, P.LLA 26, SUB.9 (SOPPRESSO IN DATA 16-11-2011 E RIACCATASTATO AL FOGLIO 545, P.LA 51 SUB 9 PER ESATTA ATTRIBUZIONE DELLA PARTICELLA). ATTUALEMETE IL PROPRIETARIO E' "PREVIDENZA SPA – SOCIETA' FIDUCIARIA INVESTIMENTI AZIONARI RATEALI" A SEGUITO DI AGGIORNAMENTO DEL NOMINATIVO DELLA SOCIETA'.

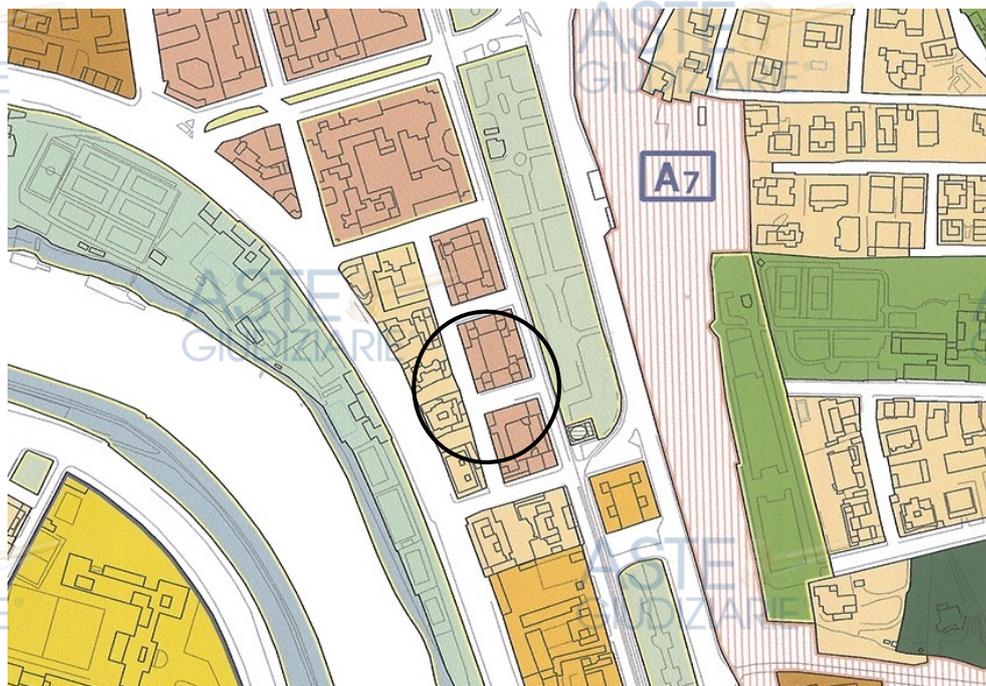
IDENTIFICAZIONE CATASTALE CATASTO FABBRICATI

Sezione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza vani	Superficie	R.C.	Intestati
	545	51	9	A/2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	3	4,0	65,0 mq	Euro 1.074,23	PREVIDENZA SPA SOC. FIDUCIARIA INVESTIM. AZIONARI RATEALI – Proprietà 1/1

Conformità rispetto a planimetria catastale **piccole difformità**

Conformità rispetto agli altri dati catastali **SI**

INQUADRAMENTO URBANISTICO E CATASTALE



STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

SISTEMA INSEDIATIVO CITTA' STORICA – TESSUTI DI ESPANSIONE NOVECENTESCA FRONTI CONTINUE - T6

EDILIZIA ED URBANISTICA

Tipo di documento	Disponibilità	N./Rep./Prot.	Data	Note
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939	SI	Scheda n. 1509872	30/12/1939	In assenza di altri titoli urbanistico-edilizi, la planimetria catastale del 1939 costituisce preesistenza urbanistico-edilizia attestante la legittimità dell'immobile

Immobile ante 01/09/1967 **SI**

A fronte della documentazione fornita ed esaminata, si rilevano elementi di pregiudizio **NO**

INTERVENTI DIFFORMITA'

Sono state riscontrate alcune piccole difformità interne rispetto alla planimetria catastale del 1939: demolizione di tramezzo e porta tra ingresso e disimpegno, realizzazione antibagno, realizzazione doccia in muratura, chiusura varco porta tra disimpegno e camera 1 per realizzazione di armadio a muro, apertura nicchia per armadio a muro; Tali piccole difformità dovranno essere regolarizzate con presentazione di pratica edilizia in Sanatoria, oltre a ripristinare gli allacci della cucina.

Caratteristiche della zona

IMMOBILE LOCALIZZAZIONE CONTESTO: ZONA CENTRALE

TIPOLOGIA: URBANO RESIDENZIALE

INTORNO URBANO DESTINAZIONE D'USO: RESIDENZIALE

INTENSITA' DEL TRAFFICO: ALTA



Descrizione generale del fabbricato

DATI DEL FABBRICATO

TIPO	FABBRICATO ADIBITO A CIVILI ABITAZIONI
PERIODO DI COSTRUZIONE	ANTE 1939
ANNO RISTRUTTURAZIONE	-
PIANI FUORI TERRA	8
PIANI ENTRO TERRA	1
N° APPARTAMENTI	26
N° BOX	0

CARATTERISTICHE ESTERNE

N°NEGOZI
N°CANTINE

TIPOLOGIA
STRUTTURE PORTANTI
CONSERVAZIONE STRUTTURE
FACCIATA PRINCIPALE
ALTRE FACCIATE
CONSERVAZIONE FACCIATE
PORTONE D'ACCESSO
RECINZIONE
TIPO COPERTURA
MATERIALI STRUTTURE
COPERTURA

CONDOMINIO
MISTA
BUONA
TINTEGGIATURA, TRAVERTINO AL PIANO TERRA
TINTEGGIATURA
BUONO
METALLO E VETRO
NO
A TERRAZZO, IN PARTE PRATICABILE

SERVIZI CONDOMINIALI

PORTINERIA
SERVIZIO DI VIGILANZA
VIDEOCITOFONO
CANCELLO ELETTRICO
ASCENSORI
MONTACARICHI
GIARDINO/CORTILE
CONDOMINIALE

NON RILEVABILE

SUFFICIENTE

NO

NO

NO

-

SI

NO

SI

PERTINENZE

LOGGE COPERTE
LOGGE SCOPERTE
POSTO AUTO COPERTO
POSTO AUTO SCOPERTO
GIARDINO PRIVATO
BOX
CANTINA
SOTTOTETTO
LASTRICO SOLARE

NO

NO

NO

NO

NO

NO

SI

NO

NO

Descrizione dell'immobile

TIPO DI PROPRIETA' RESIDENZA

STATO DELL'UNITA' LIBERA

STATO DI MANUTENZIONE GENERALE NORMALE: L'IMMOBILE NECESSITEREBBE DI INTERVENTO DI MANUTENZIONE
DELL'UNITA' OGGETTO DI VALUTAZIONE STRAORDINARIA E ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

LE FINITURE ATTUALMENTE PRESENTI SONO LE SEGUENTI:

- TINTEGGIATURE CON IDROPITTURA BIANCA DI PARETI E SOFFITI, CON PRESENZA DI STUCCHI IN GESSO A FASCIA SUI SOFFITI;
- PAVIMENTI IN MARMETTE IN MARMO 20X20 CM NELL'INGRESSO E CORRIDOIO, IN GRANIGLIA DI MARMO 20X20 CM NELLA CUCINA, IN GRES NEL BAGNO (INCLUSI RIVESTIMENTI), IN PARQUET CON LISTELLI A SPINA DI PESCE NELLE DUE CAMERE;
- PORTONE D'INGRESSO IN LEGNO BLINDATO E PORTE INTERNE IN LEGNO O LEGNO E VETRO.
- FINESTRE IN LEGNO ORIGINARIE DELL'EPOCA, CON TAPPARELLE IN PVC, PRESENZA DI GRATE IN FERRO IN CAMERA E BAGNO CON AFFACCIO SU VIA FLAMINIA, BRISE-SOLEIL IN CUCINA;

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	TIPOLOGIA	CENTRALIZZATO CON TUBAZIONI A VISTA E TERMOSIFONI IN GHISA
	ALIMENTAZIONE	CALDAIA
	CONFORMITA'	-
	MANUTENZIONE	NORMALE
IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO	TIPOLOGIA	ASSENTE
ALTRI IMPIANTI	ACQUA	SI
	ACQUA CALDA SANITARIA	SI CON SCALDABAGNO
	GAS	NO
	ELETTRICO	SI – PRESENZA DI QUADRO ELETTRICO CON SALVAVITA – ASSENZA DICHIARAZIONE CONFORMITA'
	TELEVISIONE	-
	TELEFONO	-
	CITOFONO	SI
ACCESSORI	ALLARME	NO
	ZANZARIERE	NO
	VERANDA	NO
	PISCINA	NO
	TENDE PARASOLE	NO
	CAMINO	NO
DATI IMMOBILE	SERVIZI N°	1
	RISCALDAMENTO AUTONOMO	NO
	STATO MANUTENZIONE INTERNO	NORMALE
	STATO MANUTENZIONE ESTERNO	NORMALE
	SPECIFICA TIPO SUPERFICIE	MQ COMMERCIALI

Valutazione commerciale dell'immobile

Note di valutazione: il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano 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. La valutazione è stata eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo", prendendo in considerazione le quotazioni OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - e le quotazioni di immobili con simili caratteristiche messi in vendita nella zona attraverso i siti di pubblicità immobiliare.

La presente Perizia Immobiliare è stata redatta sulla base dei rilievi svolti considerato lo stato di fatto dell'immobile, che necessita di essere ristrutturato e sanato per piccole difformità interne rispetto alla planimetria catastale del 1939 che attesta la legittimità dell'immobile.

La valutazione tiene conto del fatto che verrà presentata dalla proprietà una pratica tecnica in sanatoria per regolarizzare le piccole difformità sopra descritte.

Le quotazioni OMI della zona dove è ubicata l'unità immobiliare, riferite al 1° semestre 2023 (ultima ad oggi disponibile) per la tipologia Abitazioni Civili in stato conservativo "Normale" oscillano tra un minimo di € 3.800,00 a un massimo di € 5.400,00 € al mq di superficie Lorda. Il valore medio risulta quindi pari a 4.600,00 €/mq. La zona di riferimento è quella denominata Semicentrale/Flaminio (via G. Reni), Codice Zona C49, Microzona 0.

Nel corso delle ricerche di mercato eseguite attraverso l'analisi degli annunci presenti attualmente sui principali siti di vendita, ho selezionato alcune unità immobiliari simili a quella oggetto di perizia presenti nella suddetta area di riferimento. Di seguito si riportano sinteticamente i dati estrapolati:

CONFRONTI DI MERCATO

Progr.	Fonte	Mq lordi	Valore al mq	Prezzo richiesto	Stato	Indirizzo
1	IMMOBILIARE.IT	Piano terra – 110 mq	3.600,00	399.000,00	NORMALE	VIA FLAMINIA
2	IMMOBILIARE.IT	Piano 3° - 95 mq	4.600,00	445.000,00	BUONO	LUNGOTEVERE FLAMINIO
3	IMMOBILIARE.IT	Piano 2° - 99 mq	4.949,00	490.000,00	OTTIMO	VIA TIEPOLO
4	IMMOBILIARE.IT	Piano terra – 64 mq	6.171,00	395.000,00	RISTRUTTURATO	VIA DEI SANSOVINO
5	IMMOBILIARE.IT	piano terra – 70 mq	6.142,00	430.000,00	RISTRUTTURATO	VIA DEI SANSOVINO
6	IMMOBILIARE.IT	Piano 7° - 93 mq	6.978,00	649.000,00	OTTIMO	VIA FLAMINIA

Da ricerche di mercato si è riscontrato che nella stessa zona gli immobili vengono offerti in vendita a partire da 3.600,00 € al mq fino ad un massimo di 6.978,00 € al mq per una media di circa 5.400,00 €/mq. Le abitazioni messe in vendita sono principalmente di ampia metratura (da 90 mq in su) e in buono/ottimo stato di conservazione, alcune delle quali ristrutturate. Si precisa che generalmente le offerte presenti sul mercato in pubblicità sono oggetto di ribasso in fase di trattativa, stimato in circa il 10%, che porterebbe il costo medio di mercato a 4.860,00 € / mq. Si fa inoltre presente che l'immobile in oggetto, anche se necessiterebbe di ristrutturazione, è caratterizzato da una metratura non facilmente reperibile nella zona, e pertanto sicuramente più richiesta rispetto alle ampie metrature presenti in vendita sul mercato. Questo logicamente aumenta leggermente il valore rispetto a quello che si calcolerebbe in funzione dello stato di manutenzione dell'immobile, comportando un incremento di almeno un 10%, che riporta il valore di vendita medio a 5.400,00 € / mq.

Per individuare il più probabile valore di stima dell'immobile, per il quale risulta considerata una superficie lorda ragguagliata di mq 65,00 è stata calcolata quindi la media tra i valori ottenuti in base alle quotazioni OMI e quelli derivanti dall'indagine di mercato.

Di seguito i calcoli effettuati:

- Valore in base alle quotazioni medie OMI: 65 mq x 4.600,00 €/mq = € 299.000,00
- Valore in base alla media delle indagini di mercato: 65 mq x 5.400 €/mq = € 351.000,00

Il più probabile valore di stima è dato dalla media dei valori sopra riportati (€ 299.000,00 + € 351.000,00) = € 650.000,00 / 2 = € 325.000,00 che corrisponde ad una quotazione di 5.000,00 €/mq

RIEPILOGO CONSISTENZE E CALCOLO VALORE DI MERCATO

	Tipologia	Piano	Consistenza mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie da valutare mq	Valore €/mq	Valore di mercato €
	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	RIALZATO	61,50	1,00	61,50	€ 5.000,00	307.500,00
	CANTINA	S1	14,00	0,25	3,5	€ 5.000,00	17.500,00
	Totale				65,00		325.000,00

VALUTAZIONE SUPERFICIE DA VALUTARE MQ mq 65,00
VALORE AL MQ € 5.000,00
VALORE DI MERCATO CALCOLATO € 325.000,00

L'offerta commerciale di immobili nella zona è buona, con tempo di commerciabilità di 6 mesi circa.

NOTA: Si fa presente che:

- 1 - dovrà essere presentata una CILA/SCIA in sanatoria per le piccole difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale del 1939 (attuale legittimità dell'immobile);
- 2 - dopo la presentazione della CILA/SCIA dovrà essere presentata variazione catastale che riporta lo stato dei luoghi;
- 3 - attualmente la cantina si trova nella stessa planimetria catastale dell'appartamento: dal momento che la stessa non è direttamente comunicante con l'appartamento, si dovrà presentare un'ulteriore variazione catastale per separare la cantina dall'appartamento, avendo pertanto due subalterni separati che potranno anche essere venduti separatamente in quanto risulteranno due distinte unità immobiliari.

Roma, 05/12/2023

Il tecnico

ARCH. DIANA SARRO
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI ROMA N. 10771



Allegati

- ESTRATTO DI MAPPA
- VISURA CATASTALE
- PLANIMETRIA CATASTALE ATTUALE
- PLANIMETRIA STATO DI FATTO
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- VALORI OMI
- ANNUNCI DI VENDITA APPARTAMENTI SIMILI



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

GIUDIZIARIE®

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/FLAMINIO (VIA G. RENI)

Codice zona: C49

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

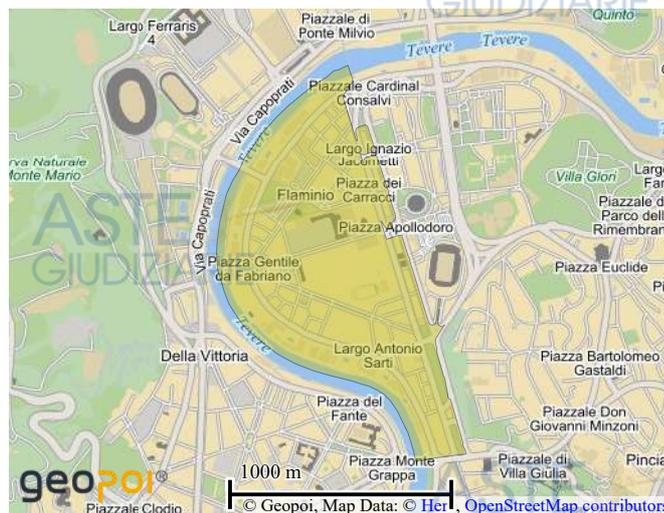
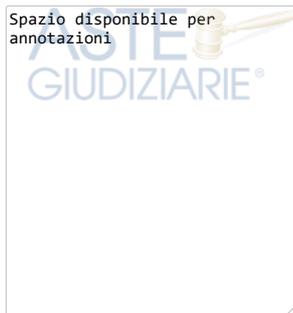
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	3800	5400	L	11,5	16,5	L
Abitazioni signorili	Normale	4300	6100	L	13	18,5	L
Box	Normale	2700	3800	L	11,3	16	L
Posti auto coperti	Normale	2000	2850	L	9,3	13,3	L
Posti auto scoperti	Normale	1200	1700	L	5,8	8,3	L

[Stampa](#)



[Legenda](#)



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009