



RELAZIONE **DI CONSULENZA TECNICA**

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma

Esperto della Sez.IV del Tribunale di Roma

C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009

Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503-00178

Tel.06/51841698 Fax 06/51980043 E-mail alessandra.de.astis@alice.it



Premesso che:

con incarico a nome della liquidazione dell'Associazione Anni Verdi Onlus in liquidazione, di aggiornare la valutazione degli immobili tutt'ora nella proprietà dell'associazione, in particolare:

Compendio immobiliare composto da cespiti con destinazione commerciale ed uffici, sito in Roma, Via Quirino Majorana 145-147 distinto all'Agenzia del Territorio, Agenzia Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 463, part. 174, sub. 1 e 3,; sub.31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 e sub 592, 593, 594 e 595 intestati a [REDACTED] Sede in ROMA

la sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, Via Andrea Millevoi n° 503, in redige la seguente :



PERIZIA DI STIMA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato, come da incarico del 28/03/2022 si è fatto riferimento alla documentazione ed alle perizie di stima trasmesse.

Dalle visure estratte in data 29/03/2022 in relazione agli immobili non risultano attuate modifiche alla documentazione catastale.

I beni risultano attualmente intestati a :



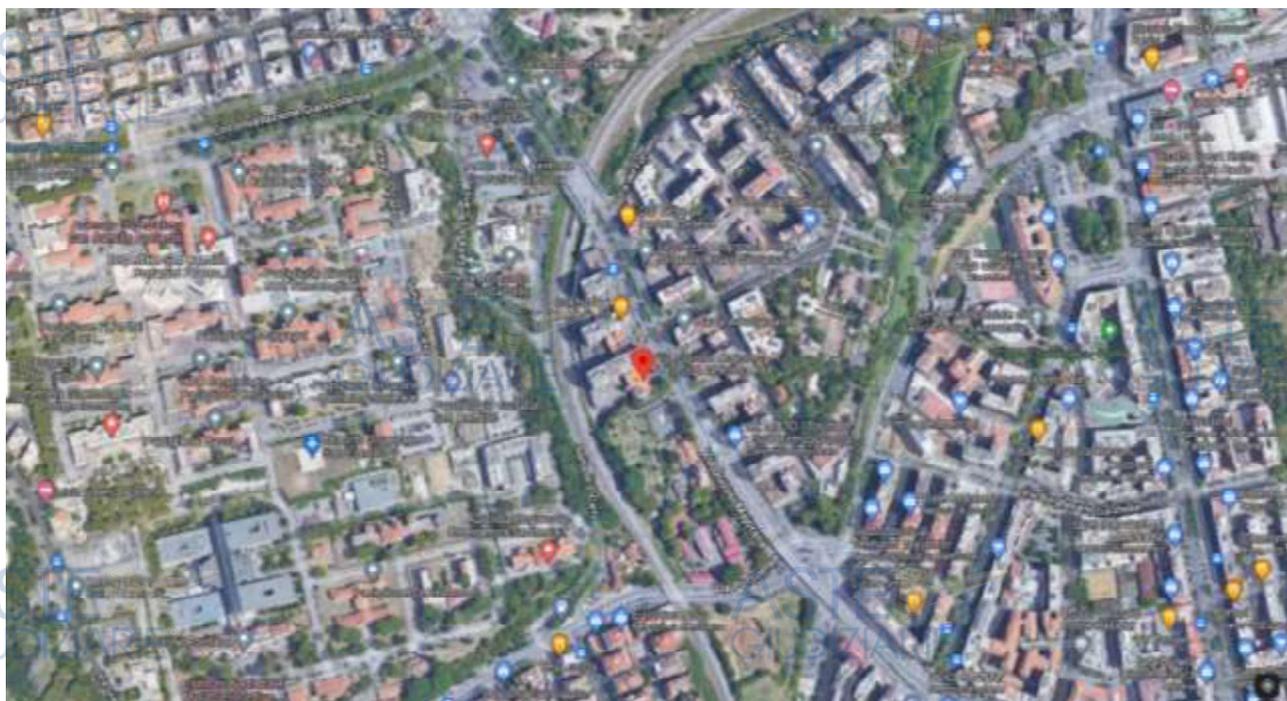
DESCRIZIONE DEI BENI

Dall'accesso effettuato i cespiti oggetto di stima sono risultati un compendio immobiliare composto da uffici, locali con destinazione commerciale, uffici ed aree di parcheggio: rispetto alle perizie di stima precedenti si precisa che alcuni beni risultano alienati, in particolare i sub2,4 e 5 del Foglio 463 part.IIa 174.

Gli immobili si trovano:

Comune: **Roma**
Via: **Quirino Majorana 145-147**
Piano: **terra primo e secondo**

Situato in una zona a sud del Comune di Roma, posta all'interno dell'anello stradale del G.R.A., tra il quartiere Gianicolense e Viale Guglielmo Marconi caratterizzato da edilizia intensiva e da numerose attività commerciali.



Caratteristiche della Zona: semicentrale, a traffico intenso con parcheggi insufficienti.

Servizi: sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti inoltre negozi ed attività commerciali di ogni genere con buoni collegamenti grazie alla metro linea B fermata Marconi e alle numerose linee di autobus presenti: nei pressi anche la stazione di Trastevere.

Trattasi di diverse unità immobiliari, **con destinazione commerciale, uffici e posti auto, utilizzati per attività di tipo terapeutico assistenziali**, posti ai piani terra 1° e 2° del civ. 145 di Via Quirino Majorana :

Unità distinte all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati :



fg.1020, p.lla 200 sub.501, cat. B/1 classe 6 consistenza mq. 8187,00 superficie catastale 2.622,00 mq. Rendita catastale € 8.879,29

fg.1020, p.lla 200 sub.4, cat. A/2

fg.1020, p.lla 2502 sub.27, cat. C/6 classe 6 consistenza mq.26,00 superficie catastale mq. Rendita catastale € 40,28



Descrizione: Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare di che trattasi è stato realizzato a metà degli anni '60 ed è costituito da più corpi di fabbrica articolati.

Trattasi di un edificio composto da numero tre piani fuori terra con corpo di fabbrica regolare.

La costruzione, con struttura in latero cemento, presenta facciata regolare in intonaco civile di colore beige con campiture più scure: l'immobile si articola su tre livelli: piano, piano terra, piano primo e piano secondo, oltre alle aree scoperte di pertinenza.

Il compendio è costituito da due immobili adiacenti ("A" e "B"), più aree esterne di pertinenza.

Il primo consiste in un intero fabbricato, con struttura latero-cementizia, con murature di tamponamento esterno, rivestimento in cortina con parti in intonaco tinteggiato e con accesso principale carrabile, dal civico 145 di via Q. Majorana.

Articolato su tre livelli il compendio è composto da piano terra con superficie esterna di pertinenza, piano primo con balconi e piano secondo con balconi più terrazzo di copertura con volumi tecnici.

Dalla sbarra posta sul confine della proprietà che da accesso ad una superficie di parcheggio, si accede alla corte interna con altre aree adibite a parcheggio che conducono agli ingressi pedonali.

Il secondo immobile è costituito da alcune porzioni immobiliari distaccate tra loro, poste al piano terra del fabbricato denominato "B" e con accessi indipendenti, sia dalla corte interna, sia dai civici 147, 149 e 153.

Entrambi i fabbricati sono utilizzati come centro terapeutico diurno comprensivo anche di uffici, sale riunioni ed attività didattiche.

Gli ambienti interni, presentano pavimentazioni di vario tipo, in gomma a bolle, in linoleum ed in ceramica mentre gli ambienti perlopiù intonacati e tinteggiati, presentano nei servizi igienici rivestiti in materiale ceramico.

I corridoi ed alcuni ambienti risultano controsoffittati con doghe in alluminio preverniciato o pannelli isolanti e/o alveolari, mentre parte dei divisorii interni sono in vetro-mattone;

Gli infissi nel fabbricato "A" sono in alluminio all'esterno color legno e preverniciati bianco

all'interno; con porte in alluminio preverniciato bianco e vetro;

Gli infissi del fabbricato "B": esterni e interni sono invece in alluminio preverniciato bianco, alcuni preverniciati in colore verde e vetro;

Riguardo gli impianti si precisa che l'edificio risulta dotato di tutti gli impianti essenziali con ascensore di dimensioni idonee ai diversamente abili

L'intero edificio risulta destinato ad uffici, sale riunioni e sale per attività terapeutiche per l'assistenza medica e terapeutica, con servizi igienici, spogliatoi e aree per l'attività ludica.



Condizioni generali delle unità immobiliari: **stato di manutenzione** buono: all'interno gli ambienti risultavano in buone condizioni come pure le facciate.

PROVENIENZA

- Atto di compravendita Rep. 40884 del 22/06/2004, a rogito Notaio Dott.Mario Lupi
- Atto di compravendita Rep. 30374 del 23/12/2003, a rogito Notaio Dott.Antonio Privitera(uffici e due locali commerciali)
- Atto di compravendita Rep.126016 del 26/07/1991, a rogito Notaio Dott.Carlo Lollo
- Atto di compravendita Rep. 67660 del 20/10/1989, a rogito Notaio Dott.Carlo Lollo

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano accatastati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati:

Uffici, locali commerciali ed aree di parcheggio, posti ai piani terra 1° e 2° dei civici 145-151 di Via Quirino Majorana :

- fg.463, p.lla 174 sub. 1, cat. C/1 classe 7 consistenza mq. 37,00 superficie catastale 57,99 mq. Rendita catastale € 1838,28
- fg.463, p.lla 174 sub. 3, cat. C/1 classe 5 consistenza mq. 74,00 superficie catastale 81,00 mq. Rendita catastale € 2.717,29
- fg.463, p.lla 174 sub. 31, cat. A/10 classe 1 consistenza 3,5 vani superficie catastale 56,00 mq. Rendita catastale € 2.286,03
- fg.463, p.lla 174 sub. 32, cat. A/10 classe 1 consistenza 3,5 vani superficie catastale 83,00 mq. Rendita catastale € 2.386,03
- fg.463, p.lla 174 sub. 33, cat. A/10 classe 1 consistenza 3,5 vani superficie catastale 83,00 mq. Rendita catastale € 2.386,03
- fg.463, p.lla 174 sub. 34, cat. A/10 classe 3 consistenza 3 vani superficie catastale 63,00 mq. Rendita catastale € 2.773,37
- fg.463, p.lla 174 sub. 35, cat. A/10 classe 3 consistenza. 3 vani superficie catastale 65,00 mq. Rendita catastale € 2.773,37
- fg.463, p.lla 174 sub. 36, cat. A/10 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale 74,00 mq. Rendita catastale € 3.697,83
- fg.463, p.lla 174 sub. 37, cat. A/10 classe 3 consistenza mq. 4 vani superficie catastale 74,00 mq. Rendita catastale € 3.697,83
- fg.463, p.lla 174 sub. 38, cat. A/10 classe 3 consistenza 3 vani superficie catastale 69,00 mq. Rendita catastale € 2.773,37
- fg.463, p.lla 174 sub. 39, cat. A/10 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale 79,00 mq. Rendita catastale € 3.697,83
- fg.463, p.lla 174 sub. 40, cat. A/10 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale 80,00 mq. Rendita catastale € 3.697,83
- fg.463, p.lla 174 sub. 41, cat. A/10 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale 82,00 mq. Rendita catastale € 3.697,83
- fg.463, p.lla 174 sub. 42, cat. A/10 classe 3 consistenza 4 vani superficie catastale 84,00 mq. Rendita catastale € 3.697,83

- fg.463, p.lla 174 sub. 592 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 50,00 superficie catastale 51,00 mq. Rendita catastale € 162,68
- fg.463, p.lla 174 sub. 593 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 76,00 superficie catastale 77,00 mq. Rendita catastale € 247,28
- fg.463, p.lla 174 sub. 594 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 76,00 superficie catastale 78,00 mq. Rendita catastale € 253,79
- fg.463, p.lla 174 sub. 595 cat. C/6 classe 1 consistenza mq. 32,00 superficie catastale 32,00 mq. Rendita catastale € 104,12

intestati a :

Proprieta' 1000/1000

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza :

- Progetto prot.n. 35532/65 e Licenza n.1107/65.
- Progetto prot.n. 63401/65 approvato ma senza rilascio licenza.
- Progetto prot.n. 16132/68 1 e Licenza (variante) n.1406/68.
- Concessioni in sanatoria n. 272322/02 prot.n. 202518/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.1/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272287/02 prot.n. 202532/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.2/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272324/02 prot.n. 202522/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.3/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272300/02 prot.n. 202537/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.4/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272298/02 prot.n. 202535/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.5/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272312/02 prot.n. 202524/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.6/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272294/02 prot.n. 202526/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.7/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272291/02 prot.n. 202530/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.1/B).
- Concessioni in sanatoria n. 272289/02 prot.n. 202527/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.2/B).
- Concessioni in sanatoria n. 272314/02 prot.n. 202525/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.3/B).
- Concessioni in sanatoria n. 272292/02 prot.n. 202529/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.4/B).
- Concessioni in sanatoria n. 272326/02 prot.n. 94566/028/86 (ristr./fraz. uso commerciale civ.143).
- Concessioni in sanatoria n. 272320/02 prot.n. 202514/86 (variaz. dest. d'uso ad ufficio int.8/A).
- Concessioni in sanatoria n. 272323/02 prot.n. 94566/027/86 (ristr./fraz. uso commerciale civ.147).
- Condono edilizio prot.n. 86247 del 7/5/87 (n.2 Mod.47/85-D per ampliamento di mq.103,68 e mq.13,35, non è stata, a oggi, rilasciata concessione) 2.
- Condono edilizio prot.n. 521482 del 20/4/2004 (ampliamento per chiusura della chiostrina interna, non è stata, a oggi, rilasciata concessione).

- D.I.A. prot.n. 76525/2003 e successiva documentazione aggiuntiva prot.n. 78750/2003

CONSISTENZA

Riguardo la consistenza dell'immobile, visionato in data 31/03/2022, non essendo possibile misurare e quotare con un rilievo gli spazi, utilizzati per attività terapeutiche, si precisa che le misurazioni sono state desunte su base catastale e confrontate con quanto già stabilito dalle perizie in atti: come già precisato alcuni beni risultano alienati, in particolare i sub2,4 e 5 del Foglio 463 part.IIa 174.

CONSISTENZA COMPLESSIVA:

totale uffici mq 785,00

totale commerciale mq 107,00

terrazzi mq.75,00

Destinazione posti auto mq 236,00

Area di parcheggio di pertinenza mq 800,00 ca

SUPERFICI RAGGUAGLIATE COMMERCIALI

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze dell'immobile si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9
- Le superfici così identificate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari e del piano.

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguaglio	Sup. ragguagliata
UFFICI	785,00	1	785,00
COMMERCIALE	107,00	1	107,00
Sup.Coperte			
Terrazzi	75,00	0,25	18,75
Posti auto	236,00	0,20	47,20
Parcheggi	800,00	0,1	80,00
Sup. scoperte			
Totale mq.			1037,95



STATO DI OCCUPAZIONE

La struttura presenta due contratti di locazione : una parte, di maggior consistenza è locato alla ██████████ con canone di locazione pattuito in € 10.500,00 e scadenza con atto di proroga per ulteriori mesi sei a decorrere dal 01 aprile 2022 e sino al 30 settembre 2022 mentre l'altra porzione di minor consistenza è locato con canone annuo pari ad € 12.000,00, con durata fino alla procedura liquidatoria di vendita dell'immobile, conformemente a quanto sancito dalla pronuncia della suprema Corte di Cassazione n.459 dl 20/01/1994, confermato dalla sentenza del Tribunale Ordinario di Roma n.4468/16.

La durata è pertanto transitoria con durata di mesi 12 rinnovabile con medesima decorrenza dall'01/07/2022.



STIMA

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare
Agenzia del Territorio- OMI
Borsino Immobiliare di Roma
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa su internet

Bibliografia: "Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino
Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi
Ed.DEI- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi
Ed. Etas Libri

SUPERFICIE TOTALE CATASTALE

Attività socio sanitarie =mq.1037,95

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla **Borsa Immobiliare di Roma**, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Q12 Gianicolense pari ad un valore che si attesta nella fascia di :

- €/mq. 3.300,00 per gli immobili adibiti al terziario



2° Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona definita, C11 Marconi importi che si attestano:

- €/mq. 2.500,00-3.000,00

3° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dal Borsino Immobiliare indica importi che si aggirano:

- €/mq. 1.600,00 – 2.300,00 per gli immobili adibiti al terziario/commerciale

4° Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano

- €/mq. 1.800,00 – 2.500,00 per gli immobili adibiti al terziario/commerciale

Pertanto si avrà :

STIMA ANALITICA

Dalla media dei valori ottenuti con i valori suindicati, esaminando con attenzione tutti i risultati di stima ottenuti, mediando tra di esse si ricava il seguente valore venale degli immobili in oggetto tenendo conto della posizione, dell'ampiezza del compendio e delle finiture:

- €/mq. 2.500,00 per gli immobili adibiti al terziario

$Mq. 1037,95 \times \text{€ } 2500,00 = \text{€ } 2.594.875,00$ arrotondato ad $\text{€ } 2.600.000$ per eccesso

A tale valore si applicherà un coefficiente di decurtazione in relazione alla vetustà pari al 10%, per cui si avrà:

$\text{€ } 2.600.000,00 - 10\% = \text{€ } 2.340.000,00$

Pari a complessivi $\text{€ } 2.340.000,00$

che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità

Roma lì 11/04/2022

IN FEDE
Arch. Alessandra De Astis

