



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 con destinazione locale deposito sito in Roma, Via Dionisio 78 distinto all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 1020, part. 4202, sub. 21, 27, 28, 29 e 30, 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, sebbene di proprietà

non risultano volturati a favore dell'associazione e pertanto risultano attualmente intestati a :

Proprietà'





DESCRIZIONE DEI BENI

Dall'accesso effettuato soltanto dall'esterno in quanto i locali risultavano chiusi da lucchetti, i cespiti oggetto di stima sono risultati essere cinque immobili con destinazione catastale magazzino fusi insieme in un unico compendio adibito a locale commerciale: da una finestra aperta si è potuto constatare la presenza di suppellettili all'interno.

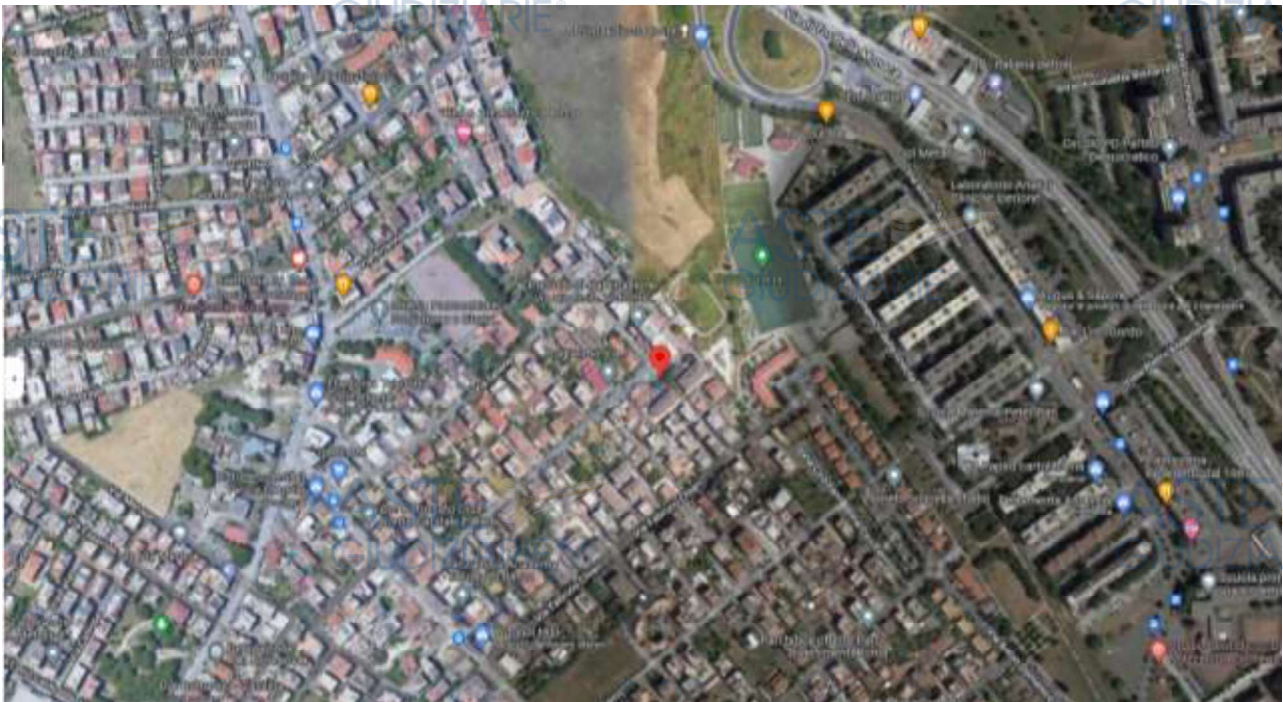
Gli immobili si trovano:



Comune: **Roma**
Via: **Dionisio 78**
Piano: **S1**



Situato in una zona ad est del Comune di Roma, posta all'esterno dell'anello stradale del G.R.A., tra Tor Bella Monaca e Torre Angela in una zona caratterizzata da edilizia residenziale di tipo spontaneo.



Caratteristiche della Zona: periferica, a traffico di quartiere intenso con parcheggi sufficienti.

Servizi: sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti inoltre negozi ed attività commerciali di ogni genere ma scarsi



collegamenti sia su gomma sia su ferro con la linea metro C fermata Torrenova e Torre Angela a circa due chilometri.

Trattasi di numero cinque unità immobiliari con destinazione catastale magazzino, posti al piano S1 del civico 78 di Via Dionisio :

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

- fg.1020, p.lla 4202 sub.21, cat. C/2 classe 7 consistenza mq. 307,00 superficie catastale 341,00 mq. Rendita catastale € 903,75
- fg.1020, p.lla 4202 sub.27, cat. C/2 classe 7 consistenza mq. 264,00 superficie catastale 302,00 mq. Rendita catastale € 777,16
- fg.1020, p.lla 4202 sub.28, cat. C/2 classe 10 consistenza mq. 26,00 Rendita catastale € 122,19
- fg.1020, p.lla 4202 sub.29, cat. C/2 classe 10 consistenza mq. 16,00 superficie catastale 22,00 mq. Rendita catastale € 75,20
- fg.1020, p.lla 4202 sub.30, cat. C/2 classe 10 consistenza mq. 16,00 superficie catastale 22,00 mq. Rendita catastale € 75,20

Descrizione: Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare di che trattasi è stato realizzato a fine anni '70 ed è costituito da un unica palazzina completamente affacciata su Via Dionisio.

Trattasi di un edificio composto da numero due piani fuori terra ed uno seminterrato con corpo di fabbrica regolare.

La costruzione, con struttura in latero cemento, presenta facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro: l'immobile si articola su tre livelli: piano seminterrato, piano Terra e piano primo.

I locali oggetto di stima sono posti al piano S1 ed accessibili attraverso una cancello elettrico carrabile motorizzato, presente al civico 78 di Via Dionisio, che conduce attraverso una rampa carrabile ai portoncini di accesso.

L'immobile consiste in un piano seminterrato di un fabbricato adiacente l'edificio di proprietà ██████████ di via Dionisio 80-94, con accesso anche dalla stessa rampa carrabile di via Dionisio 94 e antistante piazzale. L'immobile è inserito in un contesto, prevalentemente residenziale, con densità abitativa medio - alta. Attualmente in stato di abbandono, ospita alcuni uffici, servizi per il personale, magazzini e depositi.

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 ed infissi in metallo di colore verde.

Condizioni generali delle unità immobiliari: **stato di manutenzione** scarso: all'interno gli ambienti risultavano condizioni di prolungato inutilizzo.

PROVENIENZA

Atto di compravendita Rep. 5284 del 26/09/1991, a rogito Notaio Dott. Giancarlo Perrotta



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

Locali deposito/magazzino, posti al piano S1 del civico 78 di Via Dionisio :

Locale deposito fg.1020, p.lla 4202 sub.21, cat. C/2 classe 7 consistenza mq. 307,00
superficie catastale 341,00 mq. Rendita catastale € 903,75

Locale deposito fg.1020, p.lla 4202 sub.27, cat. C/2 classe 7 consistenza mq. 264,00
superficie catastale 302,00 mq. Rendita catastale € 777,16

Locale deposito fg.1020, p.lla 4202 sub.28, cat. C/2 classe 10 consistenza mq. 26,00
Rendita catastale € 122,19

Locale deposito fg.1020, p.lla 4202 sub.29, cat. C/2 classe 10 consistenza mq. 16,00
superficie catastale 22,00 mq. Rendita catastale € 75,20

Locale deposito fg.1020, p.lla 4202 sub.30, cat. C/2 classe 10 consistenza mq. 16,00
superficie catastale 22,00 mq. Rendita catastale € 75,20

intestati a :

[REDACTED] Proprieta'

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza della Concessione n.440/C del 4/6/80;

e Concessione n.441/C del 4/6/80 progetto prot.n. 32530/77;

Successivamente è stata presentata domanda di concessione in sanatoria Condono edilizio prot.n. 46235 della Circostrizione VIII del 14/12/85 per la variazione della destinazione d'uso da deposito/magazzino in commerciale per cui non risulta ad oggi rilasciata la concessione in sanatoria. I locali non risultano volturati all' [REDACTED]

[REDACTED] né risulta presentata variazione catastale per la destinazione catastale a commerciale.

CONSISTENZA

Riguardo la consistenza dell'immobile, visionato in data 31/03/2022, non essendo possibile misurare e quotare con un rilievo gli spazi si precisa che le misurazioni sono state desunte su base catastale e confrontate con quanto già stabilito dalle perizia e in atti

CONSISTENZA COMPLESSIVA:

Destinazione locale commerciale (civ. 78):
- Piano S1 mq 639,00 complessivo

Destinazione spazi aperti : **non quotati in quanto è presente una servitù di passaggio**

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
Loc.Commerciale Sup.Coperte (PIANO S1)	639,00	0,70	447,00
Sup. scoperte	0,00		0,00
Totale mq.			447,00

In relazione alla posizione seminterrata dei locali si applica un coefficiente di ragguaglio pari a 0,70

STATO DI OCCUPAZIONE

La società locataria ha cessato il rapporto.

STIMA

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quello basato sulla stima sintetico 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.DEL- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinzenza Puglisi
Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi
Ed. Etas Libri



SUPERFICIE TOTALE CATASTALE

Locale commerciale mq.447,00



1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla **Borsa Immobiliare di Roma**, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita Z 13 Torre Angela, pari ad un valore che si attesta nella fascia di :

- €/mq. 1.800,00 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, E15 Torre Angela importi che si attestano:

- €/mq. nessuna quotazione

3°Valore di riferimento

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

- €/mq. 1.200,00 – 1900,00 per gli immobili adibiti al terziario

4°Valore di riferimento

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

- €/mq. 1.200,00 – 1.800,00 per gli immobili adibiti al terziario

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. 1.700,00 per gli immobili adibiti al terziario



Locale commerciale mq.447,00

Locale commerciale mq.447,00 x 1.700,00= € 759.900,00





Pari a complessivi € 759.900,00



A tale valore andrà decurtato un coefficiente in relazione allo stato d'uso ed alle difformità presenti rispetto agli elaborati grafici in atti, pari a-15%
Per un valore di € 645.915,00 arrotondati per eccesso ad € 646.000,00

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



Allegati:



Roma lì 11/04/2022

IN FEDE
Arch. Alessandra De Astis



ESTERNI





INTERNI

