



## 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](mailto: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 uffici, sito in Rocca Priora (RM), Via San Sebastiano 42( catastalmente34) distinto all'Agenzia del Territorio, Agenzia Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, Comune di Rocca Priora al Foglio 8, part. 11174, sub. 504 e sub.505 intestati a [REDACTED]

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 :

[REDAZIONE]

Proprietà per 1/1



#### DESCRIZIONE DEI BENI

Dall'accesso effettuato gli immobili oggetto di stima sono risultati un compendio immobiliare composto da due cespiti con destinazione uffici.

Gli immobili si trovano:

Comune: **Rocca Priora(RM)**  
Via: **Via San Sebastiano 42(catastalmente 34)**  
Piano: **S1 e terra**

Situato in una zona ad est del Comune di Rocca Priora, è caratterizzato da edilizia residenziale con attività commerciali poste la piano terra.



**Caratteristiche della Zona:** semicentrale, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

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

Trattasi di due unità immobiliari, **con destinazione uffici, utilizzati per attività di tipo terapeutico assistenziali**, posti ai piani S1 e terra del civ. 42 di Via San Sebastiano :

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

fg.8, p.lla 1074 sub.504, cat. A/10 classe U consistenza 29,5 vani superficie catastale 471,00 mq. Rendita catastale 7008,32

fg.8, p.lla 1074 sub.505, cat. A/10 classe U consistenza 4 vani superficie catastale 100,00 mq. Rendita catastale 950,28

**Descrizione:** Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare di che trattasi è stato realizzato all'inizio degli anni '90 ed è costituito da una palazzina a destinazione residenziale con attività commerciali poste la piano terra.

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

La palazzina appare in generale buono stato di conservazione e manutenzione ed è inserita in un contesto di media densità abitativa, in una zona semicentrale della cittadina di Rocca Priora.

La costruzione, con struttura in latero cemento, presenta facciata regolare in cortina con balconi articolati: gli immobili si sviluppano su due livelli: piano s1 e piano terra oltre alle aree scoperte di pertinenza e risultano separati tra loro con accessi distinti, uno sotto il porticato dal civ. 42 e l'altro dalla rampa carrabile protetta da cancello in ferro.

Le due unità immobiliari si trovano una al piano terra, del suddetto edificio, con ingresso indipendente direttamente dalla via San Sebastiano 42, una al piano seminterrato con accesso indipendente tramite rampa carrabile, che da via San Sebastiano conduce in una piccola corte antistante l'ingresso protetto da tre serrande elettriche.

L'ingresso all'unità posta al piano terra avviene tramite portoncino in metallo preverniciato e vetro protetto da saracinesca metallica.

L'ingresso all'unità posta al piano seminterrato avviene da portone in metallo preverniciato verde posto su una delle vetrature, protette e chiudibili con saracinesche, prospicienti la piccola corte esterna.

Al loro interno entrambe le unità risultano arredate e corredate per uso ufficio, sale riunioni e attività terapeutiche. In particolare si nota che l'unità posta al piano seminterrato è dotata di tre piscine per idroterapia e di palestra fisioterapica: il tutto in perfetto stato di conservazione.

Gli ambienti interni, presentano:

- al piano terra: pavimenti in marmo e divisori realizzati con interpareti prefabbricate con struttura metallica preverniciata, controsoffitti in pannelli metallici preverniciati, bagni con pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;

- al piano seminterrato, pavimenti parte in gomma a bolle, parte tipo legno (area della piscina), parte in ceramica; divisori parte in pareti mobili prefabbricate e preverniciate, parte in muratura, parte in vetromattone; rivestimenti parte in intonaco tinteggiato o verniciato, parte in ceramica; diversi ambienti sono controsoffittati con doghe o pannelli metallici.

Gli infissi esterni ed interni sono in alluminio preverniciato di colore verde.

Tutti gli ambienti risultano arredati e corredate per l'uso corrente di ufficio ed attività fisioterapica mentre riguardo gli impianti, l'edificio risulta dotato di tutti gli impianti essenziali: al piano seminterrato è, in particolare, presente un impianto di ventilazione forzata.

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. 65419 del 19/11/1998, a rogito Notaio Dott.Massimo Manara

### DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano accatastati all'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati Comune di Rocca Priora:

**Uffici**, posti ai piani S1 e terra di Via San Sebastiano 34 :

fg.8, p.lla 1074 sub.504, cat. A/10 classe U consistenza 29,5 vani superficie catastale 471,00 mq. Rendita catastale 7008,32

fg.8, p.lla 1074 sub.505, cat. A/10 classe U consistenza 4 vani superficie catastale 100,00 mq. Rendita catastale 950,28

intestati a :

Proprieta' 1000/1000

### CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza :

- Licenza n.15 del 18/7/89;
- Licenza (variante) del 21/6/91

### CONSISTENZA

Riguardo la consistenza dell'immobile, visionato in data 12/04/2022, 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 perizie in atti.

CONSISTENZA COMPLESSIVA:

p. interr. mq 346,00

p. terra mq 91,00

p. terra (locale tecnico) mq 18,00

Totale consistenza mq 455,00

### 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 P.T.	109,00	1	109,00
UFFICI S1	346,00	0,80	276,80
Loc. Tecnico	18,00	1	18,00
Sup.Coperte			
Sup. scoperte			
Totale mq.			403,80

## STATO DI OCCUPAZIONE

La struttura è attualmente libera da locazioni.

## 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.DEL- Tipografia del Genio Civile  
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza 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



**Attività socio sanitarie = mq.403,80**

### **1°Valore di riferimento**

Le indagini effettuate sulla **Borsa Immobiliare di Roma**, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita C 88 Rocca Priora pari ad un valore che si attesta nella fascia di :

- €/mq. 1.000,00 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, D1 San Sebastiano Fontebella importi che si attestano:

- €/mq. 1.100,00-1.650,00

### **3°Valore di riferimento**

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

- €/mq. 1.000,00 – 1.550,00 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. 1.000,00 – 1.500,00 per gli immobili adibiti al terziario/commerciale

Perfanto 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. 1.200,00 per gli immobili adibiti al terziario

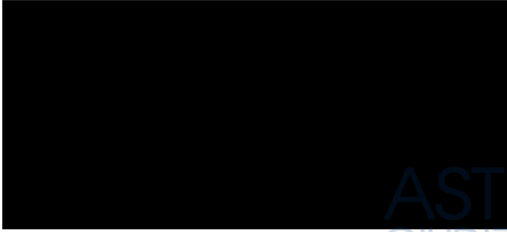
Mq.403,80 x € 1.200,00= € 484.560,00 arrotondato ad € 485.000,00 per eccesso

A tale valore si applicherà un coefficiente di vetustà in relazione agli eventuali adeguamenti da effettuare sugli impianti pari a -10%

€ 485.000,00-10%= € 436.500,00

**Pari a complessivi € 436.500,00**

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



Roma lì 12/04/2022

IN FEDE  
Arch.Alessandra De Astis



ESTERNO

