



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:

Immobile con destinazione struttura sanitaria assistenziale, sito in Roma, Via Dionisio 80-94 distinto all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 571, part. 40, sub. 2, , intestati a [REDACTED] 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

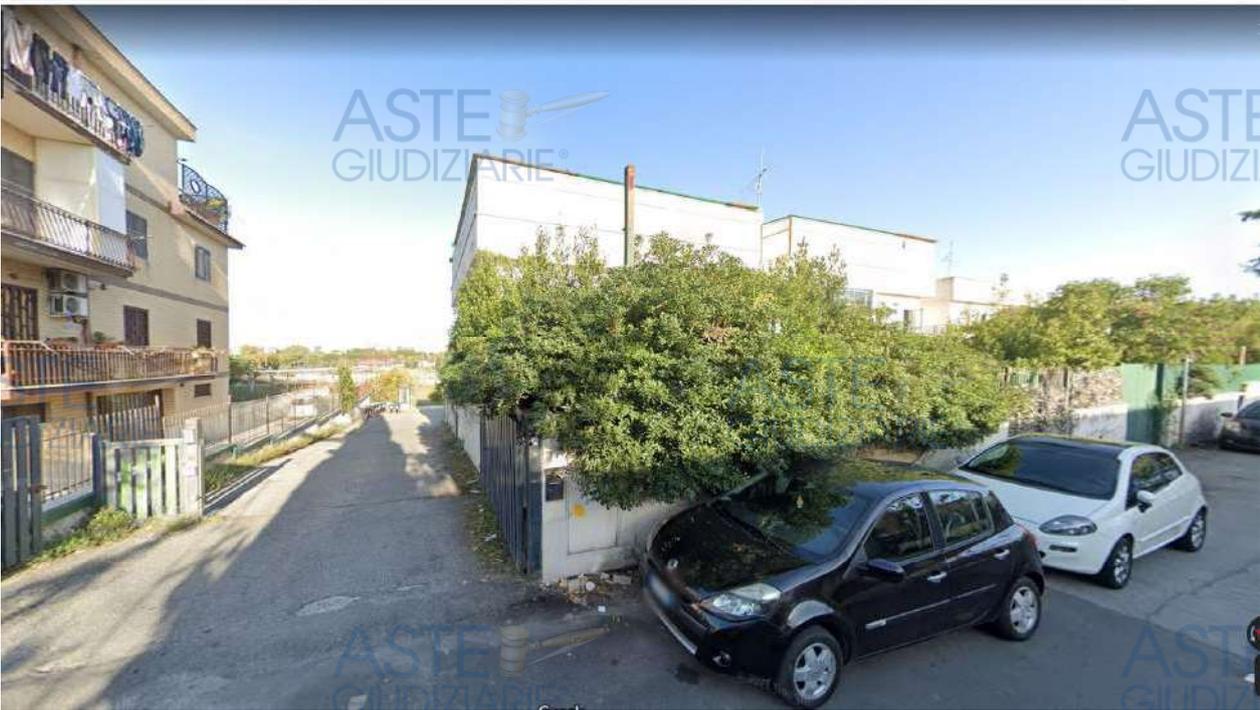
PREMESSA:

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 :

Proprietà per 1/1



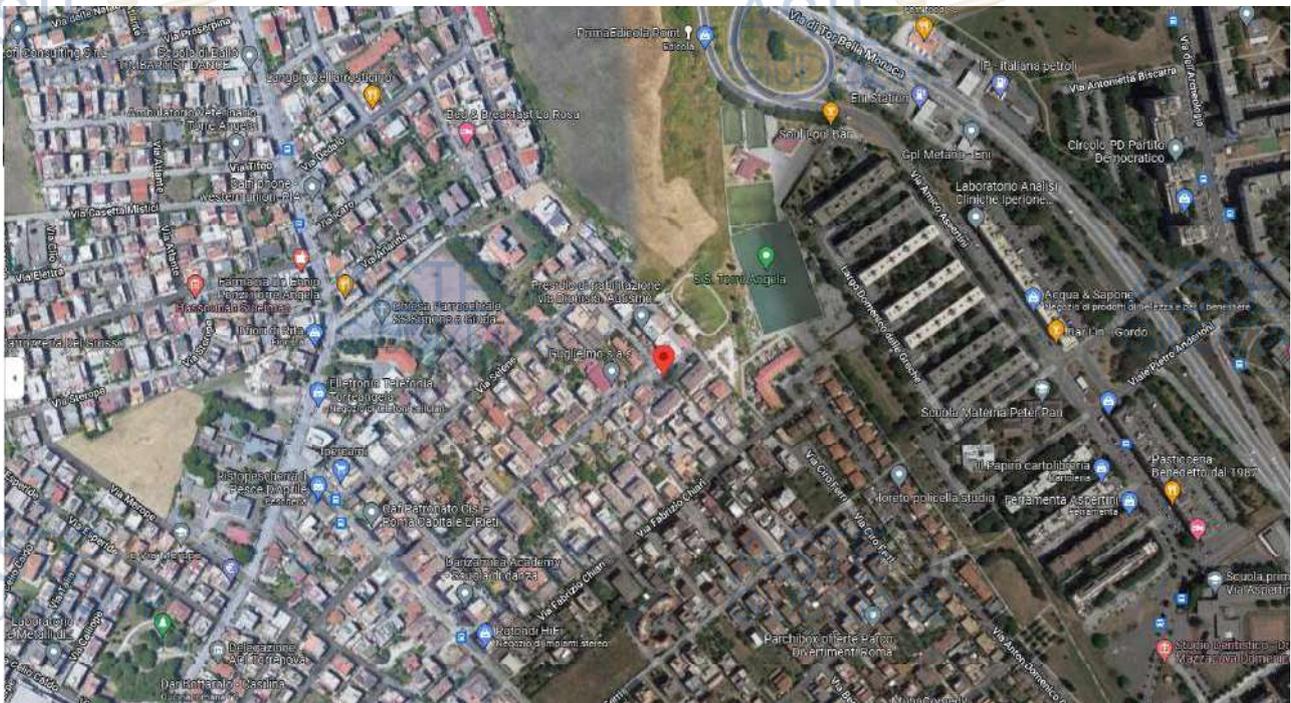
DESCRIZIONE DEI BENI

Dall'accesso effettuato il cespite oggetto di stima è risultato essere un fabbricato cielo terra composto da tre livelli..

Gli immobili si trovano:

Comune: **Roma**
Via: **Dionisio 80-94**
Piano: **S1-terra primo e secondo**

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 una unità immobiliari, struttura sanitaria assistenziale, posta ai piani S1-terra 1° e 2° dei civici 78-94 di Via Dionisio :

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



fg.571, 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



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 tre 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 quattro livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo e piano secondo adibito a lastrico solare, oltre alle aree scoperte di pertinenza.

L'area esterna conduce sia al piano seminterrato, tramite rampa carrabile, posta all'estremità del fabbricato con cancello automatico, posta in adiacenza alla corte esterna adibita a parcheggio, sia attraverso un vialetto protetto da pensilina, all'ingresso principale del fabbricato con portoncino in metallo e vetro.

Il fabbricato si presenta con rivestimento in intonaco civile tintecciato di bianco con copertine e soglie in pietra, infissi in parte in legno douglass e protetti da tapparelle di colore beige, in parte realizzati in metallo di color verde.

La copertura del fabbricato è piana con lastrico solare mentre le logge, presenti nei diversi livelli, sono in chiuse con strutture metalliche e vetri.

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.

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

Alcuni ambienti risultano controsoffittati, con diverse tipologie di controsoffittature come doghe di alluminio, pannelli isolanti etc.

Riguardo gli impianti si precisa che l'edificio risulta dotato di tutti gli impianti essenziali, compresa la centrale termica, l'impianto per l'aria condizionata, l'ascensore di dimensioni idonee ai diversamente abili nonché un impianto antincendio dotato di scala metallica esterna: è presente inoltre, un ampio ambiente cucina dotato di tutte le attrezzature posto al piano S1.

Condizioni generali delle unità immobiliari: **stato di manutenzione** discreto: all'interno gli ambienti risultavano in buone condizioni diversamente dalle facciate dove si evidenziavano macchi di umidità e distacchi di intonaco.



PROVENIENZA

Atto di compravendita Rep. 15513 del 25/11/1983, a rogito Notaio Dott.Giancarlo Perrotta

Atto di compravendita Rep. 40046 del 23/11/1989, a rogito Notaio Dott.Giancarlo Perrotta



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

casa di cura, abitazione del custode ed il posto auto, posti ai piani S1-terra 1° e 2° dei civici 80-94 di Via Dionisio :

Struttura sanitaria assistenziale sita in Roma Via Dionisio 84-94
fg.571, 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

intestati a :

Proprieta' 1000/1000

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza del Progetto n. 32530/77 e successiva variante al progetto prot n. 34999/78 e Concessione n.441/C del 4/6/80; e Progetto n. 28183/80 e Concessione n. 39/C del 21/2/81 successivamente per gli interventi eseguiti senza regolarità urbanistico-edilizia sono state presentate le domande di Sanatoria per cui risultano rilasciate le seguenti concessioni

- Concessione in sanatoria n.63139/97 prot.n. 86/110355/3 (ampliamento piano terra int.A).
- Concessione in sanatoria n.63134/97 prot.n. 86/110355/2 (ampliamento piano terra int.C).
- Concessione in sanatoria n.63191/97 prot.n. 86/110355/8 (frazionamento piano int. magazzino).
- Concessione in sanatoria n.63189/97 prot.n. 86/110355/7 (frazionamento piano int. magazzino).
- Concessione in sanatoria n.63188/97 prot.n. 86/110355/6 (frazionamento piano int. magazzino).
- Concessione in sanatoria n.63187/97 prot.n. 86/110355/5 (frazionamento piano int. magazzino).
- Concessione in sanatoria n.63184/97 prot.n. 86/110355/4 (frazionamento piano int. magazzino).
- Concessione in sanatoria n.65535/97 prot.n. 86/110355/1 (ampliamento piano terra int.B).

Mentre per il Condonò edilizio, prot. n. 87/26885 (variazione della destinazione d'uso ad attività socio sanitaria, non è stata, ad oggi, rilasciata concessione); e per il Condonò edilizio prot. n. 95/83022 (ampliamento per volumi copertura, non risulta rilasciata concessione).

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 confrontate con quanto già stabilito dalle perizie in atti

CONSISTENZA COMPLESSIVA:

Destinazione struttura sanitaria assistenziale (civ. 82-94):

- Piano S1 mq 870,00
- Piano Terra mq 625,00
- Piano Primo mq 625,00
- Piano secondo mq 260,00

totale casa di cura mq 2.380,00

- terrazzi mq 390,00
- sup. est. mq. 2400,00

Destinazione spazi aperti condominiali mq 2.000,00

totale sup. est. (non quotata) mq 2.000**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 |
|------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| CASA DI CURA | | | |
| PIANO TERRA | 625,00 | 1 | 625,00 |
| PIANO PRIMO | 625,00 | 1 | 625,00 |
| PIANO SECONDO | 260,00 | 0,80 | 208,00 |
| PIANO S1 | 860,00 | 0,70 | 602,00 |
| Sup.Coperte | | | |
| Terrazzo | 390,00 | 0,30 | 117,00 |
| Corte e giardino | 2000,00 | 0,05 | 100,00 |
| Sup. scoperte | | | |
| Totale mq. | | | 2.277,00 |



STATO DI OCCUPAZIONE

La società locataria ha cessato il rapporto il 6 aprile 2022, pertanto l'immobile è libero.

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 Prestinenzia 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

Struttura sanitaria assistenziale mq.2.277,00

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

Struttura sanitaria assistenziale mq.2.277,00

Struttura sanitaria assistenziale mq.2.277,00 x 1.700,00= € 3.870.900,00

Pari a complessivi € 3.870.900,00

**A tale valore andrà decurtato un coefficiente in relazione allo stato d'uso pari a-8%
Per un valore di € 3.561.228,00 arrotondati per difetto ad € 3.560.000,00**

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

Allegati:



Roma lì 11/04/2022

IN FEDE
Arch. Alessandra De Astis

