



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 commerciale sito in Roma, Via di Torrenova 151 distinto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 1020, part. 4103, sub.12, 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, in esame risultano attualmente intestati a :



DESCRIZIONE DEI BENI

Dall'accesso effettuato solo dall'esterno, in quanto nessuno era presente e l'immobile risultava chiuso con i lucchetti nonostante il cancello su strada fosse aperto, il cespite oggetto di stima è risultato essere un immobile con destinazione catastale laboratorio artigianale sebbene sia stata attuata una variazione di destinazione d'uso con domanda di Sanatoria per cui tuttavia non risulta effettuata la variazione catastale: da una finestra aperta si è potuto constatare all'interno la presenza di suppellettili.

Gli immobili si trovano:

Comune:	Roma
Via:	di Torrenova 151
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 una unità immobiliare con destinazione catastale laboratorio artigianale, posto al piano S1 del civico 151 di Via di Torrenova :

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



-fg.1020, p.lla 4103 sub.12, cat. C/3 classe 3 consistenza mq. 532,00 superficie catastale 1.044,00 mq. Rendita catastale € 2.692,60



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 di Torrenova.

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.

I locali oggetto di stima sono posti al piano S1 ed accessibili attraverso una cancello elettrico carrabile motorizzato, presente al civico 151 di Via di Torrenova, che conduce attraverso una rampa carrabile ai portoncini di accesso.

L'immobile consiste in un piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale Il fabbricato ha struttura latero-cementizia, murature di tamponamento esterno, rivestimento in intonaco tintecciato di colore chiaro e copertura a falde inclinate con manto in tegole, infissi esterni in legno protetti da persiane.

L'unità immobiliare in oggetto, sita al piano seminterrato, era attualmente utilizzata come officina-esposizione con locali magazzino, ufficio e servizio igienico

Non è stato possibile accedere all'interno ma soltanto visionare una parte dei locali dalla finestra parzialmente aperta:

I pavimenti sono di tipo industriali di cemento e parte in materiale ceramico nei bagni, le rampe carrabili

presentano blocchetti di cemento;

Gli ambienti risultano intonacati e tintecciati, con "zoccolatura" mentre : gli infissi interni sono in legno tamburato e quelli esterni in metallo verniciato e protetti da inferriate

L'immobile è inserito in un contesto, prevalentemente residenziale, con densità abitativa medio - alta. Attualmente in stato di abbandono, ospitava alcuni un'officina con uffici, servizi,, magazzini e depositi.

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





PROVENIENZA

Atto di compravendita a rogito Rep. 171061 del 12/05/97, Notaio Dott.Claudio Cerini



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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



Laboratorio artigianale, posto al piano S1 del civico 151 di Via di Torrenova :

-fg.1020, p.lla 4103 sub.12, cat. C/3 classe 3 consistenza mq. 532,00 superficie catastale 1.044,00 mq. Rendita catastale € 2.692,60

intestati a :



Non risulta aggiornato il cambio di destinazione d'uso da Laboratorio artigianale a locale commerciale, attuato con domanda di sanatoria.



CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in forza della Licenza n.360 del 21/7/75 progetto prot.n. 35682/73 (edificio residenziale).;

e

Concessione n.2018/C del 28/12/78 progetto prot.n. 23903/78 in variante.

Risulta rilasciato Certificato di Agibilità n°37 in data 07/02/1980.



Successivamente è stata presentata domanda di concessione in per cui rilasciata Concessioni in sanatoria n. 111109/98 prot.n.67816/3 del 29/3/86 per ampliamento e cambio di destinazione d'uso commerciale ;

- Concessioni in sanatoria n. 119152/98 prot.n.67816/2 del 29/3/86 (variaz. destinazione d'uso da laboratorio ad uso commerciale).

Per tale cambio di destinazione d'uso tuttavia non risulta effettuata la variazione catastale.



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 perizie e in atti





CONSISTENZA COMPLESSIVA:

Destinazione locale commerciale
- Piano S1 mq 976,00 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)	986,00	0,70	690,20
Sup. scoperte	0,00		0,00
Totale mq.			690,20

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero da contratti di locazione.



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 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



Locale commerciale mq.683,20,00

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:



ASTE
GIUDIZIARIE®

- €/mq. 1.500,00 per gli immobili adibiti al terziario

ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale commerciale mq.690,20,00

Locale commerciale mq.690,20 x 1.500,00= € 1.035.300,00

Pari a complessivi € 1.035.300,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

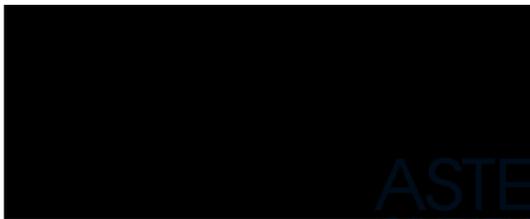
ASTE
GIUDIZIARIE®

**A tale valore andrà decurtato un coefficiente in relazione allo stato d'uso pari a-10%
Per un valore di € 931.770,00 arrotondati per difetto ad € 930.000,00**

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Roma lì 11/04/2022

IN FEDE
Arch.Alessandra De Astis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®