

**PERIZIA ESTIMATIVA DI IMMOBILI CON METODO SINTETICO-COMPARATIVO ED ANALITICO**

A seguito dell'incarico professionale ricevuto dal Comune di Genzano di Roma, il sottoscritto Arch. Gianluca Cacioli, iscritto all'ordine degli architetti di Roma al n°16303, con studio in Roma (Rm) Via Amato amati n°13, redige perizia di stima dell'immobile sito nel Comune di Genzano di Roma, in Corso Antonio Gramsci n°66.

Per un corretto inquadramento delle tematiche afferenti la natura del mandato, si è inteso articolare la presente perizia nei seguenti paragrafi:

- A) Introduzione;
- B) Descrizione dei beni oggetto di stima, attraverso accurata visione dello stato dei luoghi, con i relativi dati metrici per definirne la consistenza.  
Svolgimento della fase istruttoria attraverso la verifica della documentazione attinente il bene da stimare, l'individuazione dei luoghi e le verifiche tecniche con particolare riferimento alla situazione catastale e urbanistica.
- C) Determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili riferita principalmente ai risultati dati dall'indagine di carattere tecnico-economico, indirizzata a raccogliere tutti gli elementi utili al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, mediante la media aritmetica tra il valore derivante dal sistema sintetico con quello comparativo.
- D) Conclusioni.

Per quanto sopra riportato il sottoscritto è oggi in grado di rassegnare quanto segue:

**PARAGRAFO A - INTRODUZIONE**

Il giorno 31/03/2022, il sottoscritto si è recato sul posto per prendere informazioni, e fare i relativi rilievi metrici degli immobili, per poter redigere la seguente perizia di stima, ed ha constatato quanto segue:

Si tratta di un ex locale lavatoio dislocato su di un unico livello facente parte di un fabbricato, con ingresso diretto da Corso Antonio Gramsci n.66

L'immobile in oggetto è raggiungibile esclusivamente attraverso una piccola scala a chiocciola in ferro sita sul terrazzo condominiale posto al quarto piano.

Tale unità immobiliare è situata in zona centrale a carattere prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, con alta presenza di esercizi commerciali in Corso Antonio Gramsci, in cui coesistono costruzioni di tipologia e destinazione simili. L'immobile si trova tra le vie principali del centro città, e comunque a pochi minuti da Piazza IV Novembre e da via Italo Belardi, (nota alle cronache per la tradizionale festa dell'Infiorata), dove sono presenti tutti i servizi necessari, primari e non solo quali supermarket, scuole, negozi banche e linee bus.

## **PARAGRAFO B - DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

### **DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IN CUI SONO UBICATI GLI IMMOBILI**

L'immobile oggetto della presente stima è stato realizzato in data antecedente l'anno 1930 e successivo al Catasto Gregoriano e per tale immobile non sono stati reperiti successivi titoli edilizi.

Dalla consultazione delle carte del piano di Restauro redatto dal Comune di Genzano risulta presente nella voce di "Quinte di edifici e altri manufatti di eccezionale interesse storico Architettonico e stilistico", come palazzetti su Corso Antonio Gramsci datati tra fine IX sec e inizio XX sec.

Strutturalmente il fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, realizzato in muratura portante e con copertura piana a terrazzo, mentre l'esterno del fabbricato è rifinito sia per la parte inferiore che per quella superiore ad intonaco e tinta

### **DATI DI P.R.G.**

L'area in oggetto ricade all'interno del vigente P.R.G. in ZONA OMOGENEA "Edifici realizzati in successiva a quella di formazione del tessuto edilizio, che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto" – CAT A3.

### **DATI CATASTALI**

Da ricerche effettuate presso il N.C.E.U., emerge che l'unità immobiliare in oggetto è distinta in catasto al foglio n°11 alla part. 454 sub 10 come categoria A/5 "Abitazioni di tipo ultrapopolare" di 2 vani con una rendita pari ad € 85,73.

Tale situazione catastale però, risulta completamente errata e non corrispondente con la destinazione attuale dell'immobile, che è invece utilizzato ed adibito a locale cassoni e non certo ad abitazione e quindi assimilabile ad una categoria C2.

Per la regolarizzazione di tale situazione occorrerebbe pertanto presentare aggiornamento catastale tramite procedura DO.C.FA.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

L'immobile oggetto di stima è così suddiviso:

- Il locale si compone di un unico vano, per una di superficie utile pari a mq 18,36  
L'altezza utile interna è di m 2,65, e l'ambiente interno è dotato di una finestra per l'aerazione naturale.

Inerente la superficie commerciale ai fini della stima, l'immobile sviluppa una superficie pari a mq 27,00, comprese le murature perimetrali;

L'immobile in oggetto risulta in discrete condizioni in ogni sua parte, con pavimentazione in marmette, finestra in legno e porta di accesso in alluminio.

La scala in ferro di accesso al locale inoltre necessita di manutenzione e messa in sicurezza.

Per ciò che riguarda le pareti, sia internamente che esternamente le stesse sono rifinite ad intonaco e tinta.

Importante sottolineare che l'immobile è in pessime condizioni e necessita di una ristrutturazione totale con particolare riferimento alla parte impiantistica non a norma.

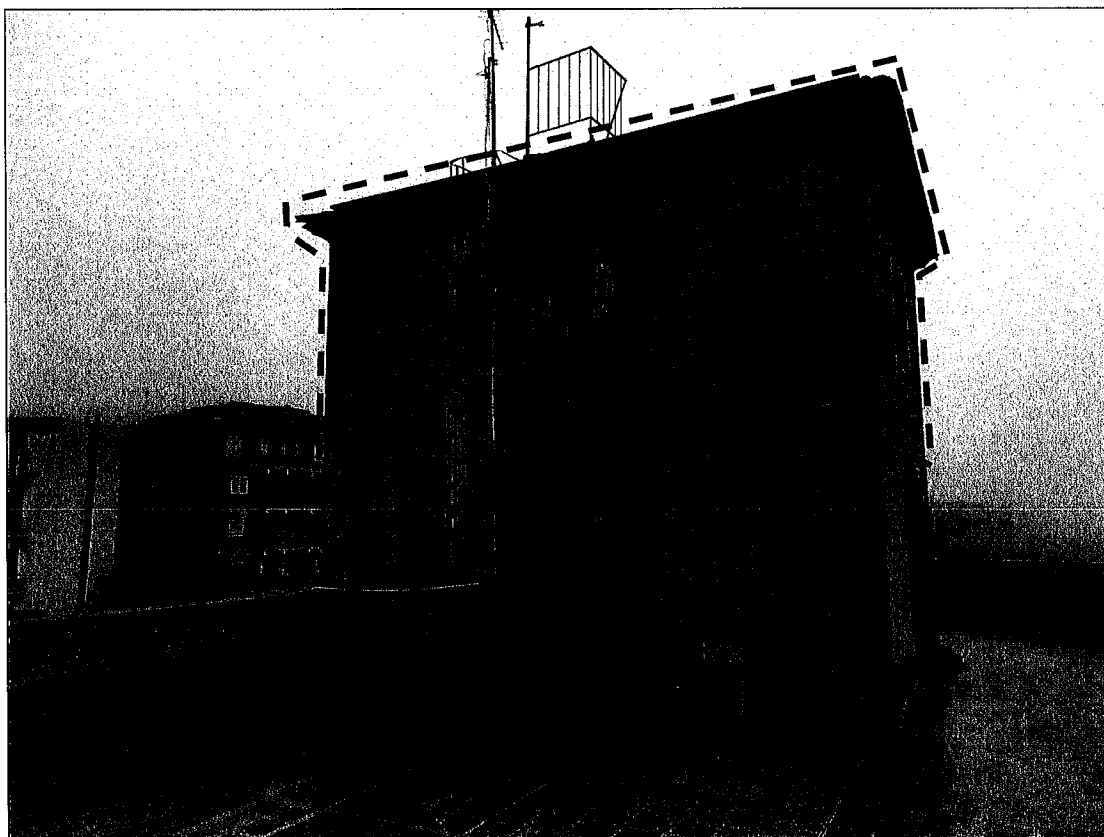
Il tutto è meglio riportato nella documentazione fotografica sottostante, dove è chiaramente evidente lo stato dell'immobile.



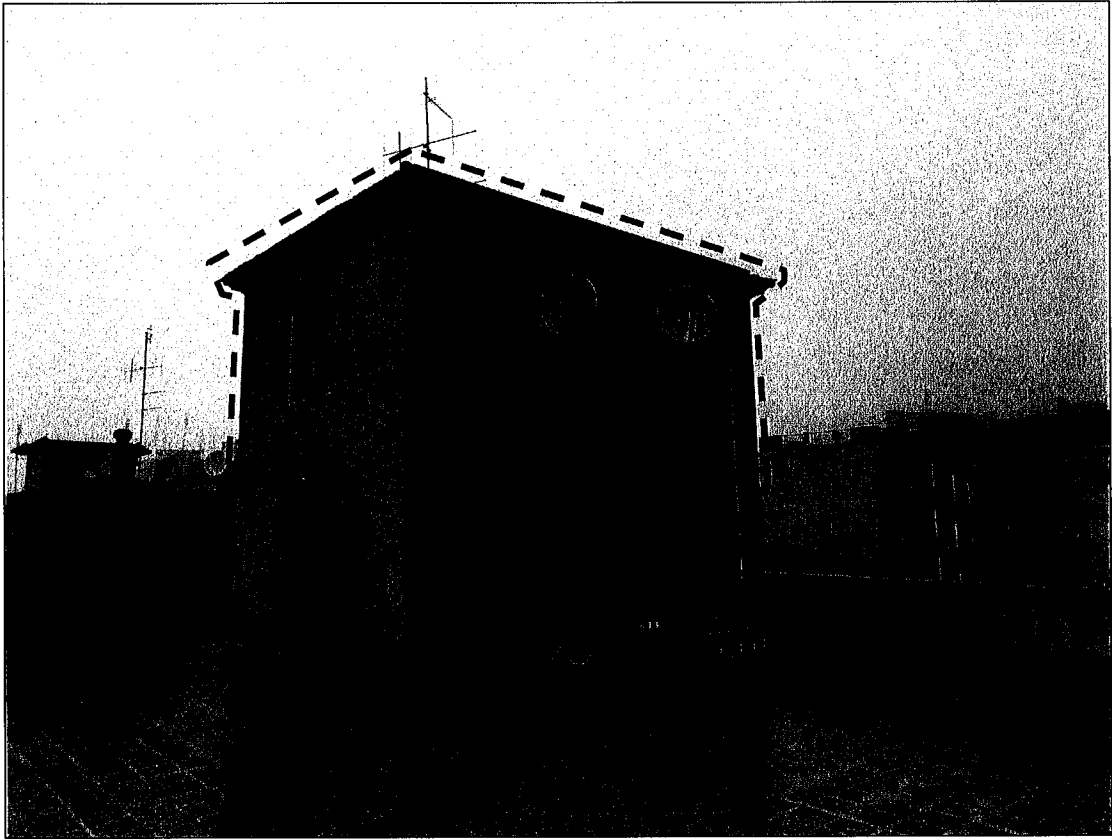
**VEDUTA GENERALE DEL FABBRICATO DI CUI L'IMMOBILE E' PARTE**



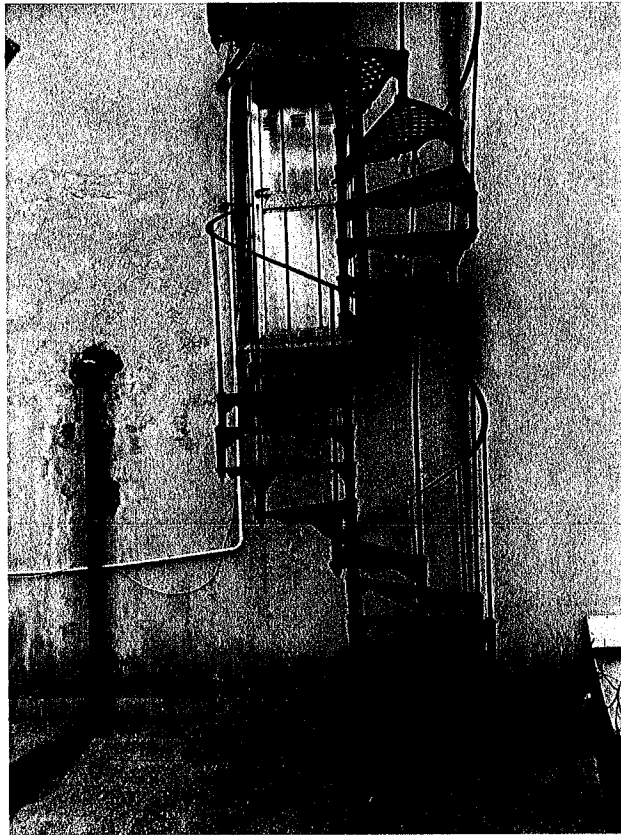
**VEDUTA GENERALE DELL'IMMOBILE 1**



**VEDUTA GENERALE DELL'IMMOBILE 2**



**VEDUTA GENERALE DELL'IMMOBILE 3**



**VISIONE DI ACCESSO DELL'IMMOBILE**

## PARAGRAFO C - DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

### 1) METODO SINTETICO

La presente stima è fondata sui valori attuali di mercato, ed è stata redatta valutando tutte le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, sia intrinseche che estrinseche, ossia esposizione, piano, luminosità, vetustà degli ambienti, utilizzo, ecc. ecc.

Da tecnico delle costruzioni e da esperto operante in zona, dopo aver accuratamente osservato il bollettino della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia del territorio (O.M.I.), ho appurato che nel secondo semestre dell'anno 2021, ossia nella condizione attuale del mercato immobiliare, il valore di abitazioni di tipo economico della zona, ossia abitazioni compravendute di recente è il seguente:

Valore minimo al mq = € 950,00 (immobili da ristrutturare);

Valore massimo al mq = € 1400,00 (immobili medi);

Provincia: ROMA							
Comune: GENZANO DI ROMA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO (PIAZZA QUATTRO NOVEMBRE)							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1550	L	4,3	6,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1400	L	4	5,8	L
Box	NORMALE	650	950	L	2,8	4	L

Ovviamente tali valori sono riferiti ad una destinazione residenziale e ad uno stato conservativo medio degli immobili e non tengono ovviamente conto di tutte quelle caratteristiche proprie intrinseche ed estrinseche che un dato immobile possiede.

Considerando pertanto che l'unità in oggetto per le sue caratteristiche è assimilabile ad una categoria C2 (cantina, magazzino, ecc...), si ritiene opportuno adottare un valore pari al 40% del costo medio al mq dell'immobile ad uso residenziale, che per unità immobiliari con tali caratteristiche è pari ad 1.175 €/mq (media tra 950 e 1400) e che quindi per immobili non residenziali (cantine, magazzini, ecc...) è pari al 40% di € 1.175,00 = € 470,00 al mq.

### RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA STIMA CON METODO SINTETICO

- Loc. C2. Mq 27,00 di sup: Mq 27,00 x € 470,00 = 12.690,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo sintetico è pari ad € 12.690,00.

## 2) METODO COMPARATIVO

Per quanto riguarda la stima mediante comparazione di immobili simili a quello in oggetto è stata eseguita un'indagine di mercato su immobili aventi le stesse caratteristiche, in zone limitrofe, in particolare:

1. <u>Via Fratelli Colabona Magazzino P.T. circa mq.50</u>	<u>€.45.000,00</u>
2. <u>Via Giuseppe Garibaldi Magazzino P.T. mq 38,00</u>	<u>€.35.000,00</u>
3. <u>Piazza della Annunziata Magazzino P.T. mq 62,00</u>	<u>€.43.000,00</u>
4. <u>Corso Vecchio Magazzino P.T. mq 40,00</u>	<u>€.39.000,00</u>
5. <u>Germano Previtali P.T. mq 65,00</u>	<u>€.22.000,00</u>
6. <u>Via Marco Moscato P.T. mq 27,00</u>	<u>€.12.000,00</u>

Dalle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ha potuto constatare che nella zona il valore medio degli immobili con caratteristiche simili posti al piano terra è pari ad 711,00 €/mq, e che pertanto considerando il fatto che l'unità immobiliare in oggetto è posta al Piano Quarto di un edificio senza ascensore, il valore da adottare per la stima con metodo comparativo il valore al mq dovrà essere decurtato di un importo del 30% e pertanto pari ad € 497,70 al mq.

### **RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA STIMA CON METODO COMPARATIVO**

- Loc. C2. Mq 27,00 di sup: Mq 27,00 x €/mq 497,70 = 13.437,90

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo comparativo è pari ad € 13.437,90.

### **PARAGRAFO D - CONCLUSIONI**

**In considerazione di quanto sopra riportato tenuto conto della media aritmetica dei due valori stimati il più probabile valore di mercato dell'immobile è pari ad**

**€ 12.690,00 + € 13.437,90 = € 13.063,05**

**2**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico conferitogli.

Genzano di Roma li 08/06/2022



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al **28/03/2022**

**Immobile di catasto fabbricati****Causali di aggiornamento ed annotazioni**

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 28/03/2022****Dati identificativi:** Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**Foglio **11** Particella **454** Subalterno **10****Classamento:**Rendita: **Euro 85,73**Rendita: **Lire 166.000**Categoria **A/5<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2 vani****Indirizzo:** CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 66 Piano 4**Dati di superficie:** Totale: **50 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **33 m<sup>2</sup>****Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

**> Dati identificativi**Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**Foglio **11** Particella **454** Subalterno **10**Partita: **685**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**Foglio **11** Particella **16**

---

**> Indirizzo**

CORSO ANTONIO GRAMSCI n. 66 Piano 4

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

**> Dati di classamento**

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Rendita: **Euro 85,73**  
Rendita: **Lire 166.000**  
Categoria **A/5<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **2 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

---

> **Dati di superficie**

Totale: **50 m<sup>2</sup>**  
Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **33 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
31/12/1939, prot. n. 1480

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

---

> **1. ENTE COMUNALE DI ASSISTENZA**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) A/5: Abitazioni di tipo ultrapopolare*

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*