

**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 Viale delle Regioni n.12.

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 locale idrico dislocato su di un unico livello facente parte di un fabbricato, con ingresso diretto da Viale delle Regioni n.12

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio ed ha accesso autonomo diretto dalla corte comune del fabbricato.

Tale unità immobiliare è situata in zona semicentrale a carattere prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, con scarsa presenza di esercizi commerciali in cui coesistono costruzioni di tipologia e destinazione simili.

L'immobile si trova in una delle vie principali del comune di Genzano di Roma, poiché su tale via si svolge il consueto mercato settimanale, e comunque ben collegata con il centro città, distante poche centinaia di metri, 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 presumibilmente intorno agli anni 60, e per tale immobile, a seguito di ricerche comunali, non sono state reperite licenze e/o concessioni edilizie.

Strutturalmente il fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, realizzato in c.a. e con copertura a tetto a due falde, 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 B "Aree edificate di completamento" – Sottozona B1 "edificate sature".

### **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°2 alla part. 942 sub 501 come categoria C/2 "Cantina" di consistenza pari a 15 mq e con una rendita pari ad € 65,07, conforme con quanto presente nei luoghi

### **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 14,60  
L'altezza utile interna è di m 2,55, e l'ambiente interno è dotato di una griglia in ferro per l'aerazione naturale.

Inerente la superficie commerciale ai fini della stima, l'immobile sviluppa una superficie pari a mq 20,00, comprese le murature perimetrali;

L'immobile in oggetto risulta in discrete condizioni in ogni sua parte e per ciò che riguarda le pareti, sia internamente che esternamente le stesse sono rifinite ad intonaco e tinta.

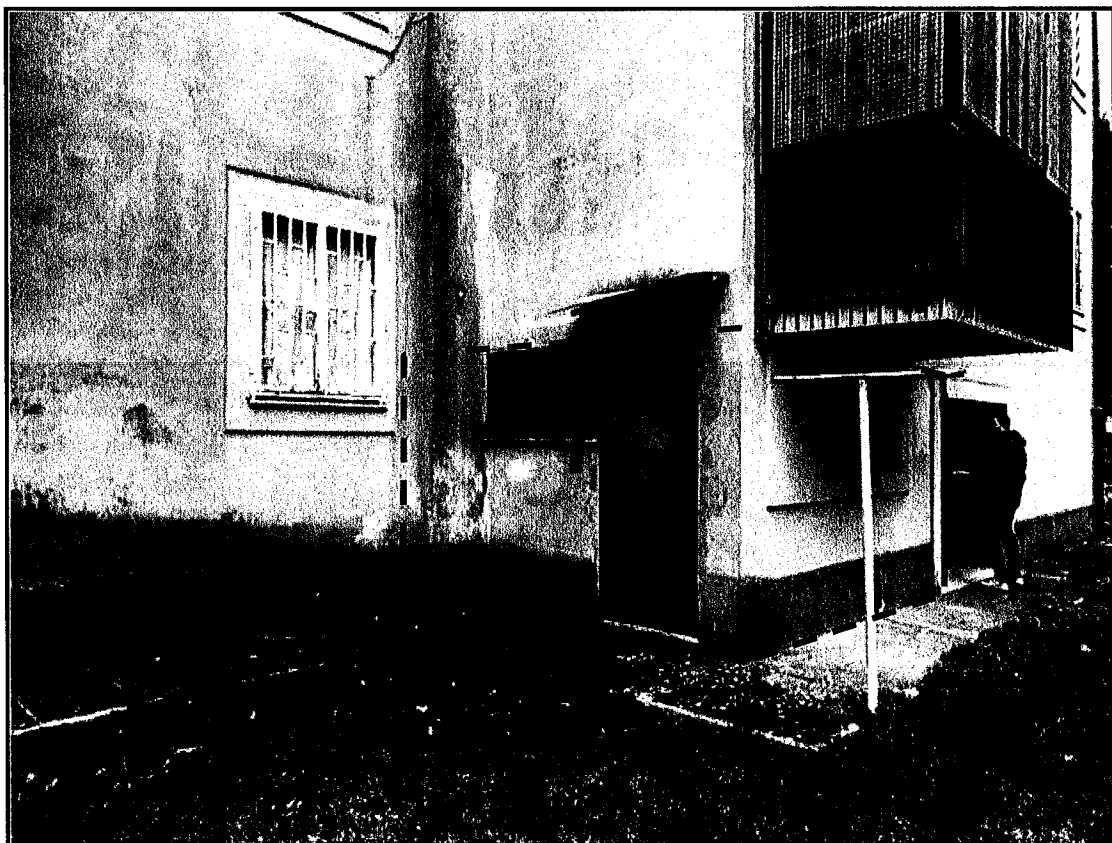
Importante sottolineare che l'immobile è in discrete condizioni e necessita di una

ristrutturazione totale.

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

### 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 = € 1300,00 (immobili da ristrutturare);

Valore massimo al mq = € 1950,00 (immobili medi);

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: GENZANO DI ROMA

Fascia/zona: Semicentrale/ZONA SEMICENTRALE (VIA ENRICO BERLINGUER)

Codice di zona: C1

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	1450	2150	L	5,8	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1950	L	5,3	7,5	L
Box	NORMALE	800	1200	L	3,3	4,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2250	L	6	8,8	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 l'unità in oggetto 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 1.625 €/mq (media tra 1300 e 1950) e che quindi per immobili non residenziali (cantine, magazzini, ecc...) è pari al 40% di € 1.625,00 = € 650,00 al mq.

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

- Loc. C2. Mq 20,00 di sup: Mq 20,00 x € 650,00 = 13.000,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo sintetico è pari ad € 13.000,00.

## 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. Via Pietro Conti circa mq. 340,00	€.160.000,00
2. Via Fratelli Colabona mq 480,00	€.210.000,00
3. Via S. Silvestri mq 88,00	€.85.000,00

Dalle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ha potuto constatare che nella zona il valore medio degli immobili con caratteristiche simili è pari ad 624,66 €/mq, e che pertanto, il valore da adottare per la stima con metodo comparativo il valore al mq è pari ad € 624,65 al mq.

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

- Loc. C2. Mq 20,00 di sup: Mq 20,00 x €/mq 624,66 = 12.493,20

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo comparativo è pari ad € 12.493,20.

### **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

$$\frac{\underline{\underline{\text{€ } 13.000,00 + \text{€ } 12.493,20}}}{2} = \text{€ } 12.746,60$$

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico conferitogli.

Genzano di Roma li 08/06/2022

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 **2** Particella **942** Subalterno **501****Classamento:**Rendita: **Euro 65,07**Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **15 m<sup>2</sup>****Indirizzo:** VIALE DELLE REGIONI n. 12 Piano T**Dati di superficie:** Totale: **20 m<sup>2</sup>****Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2011 Pratica n. RM0821996 in atti dal 08/07/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75153.1/2011)**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

---

**> Dati identificativi**Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**  
Foglio **2** Particella **942** Subalterno **501****Particelle corrispondenti al catasto terreni**Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**  
Foglio **2** Particella **942**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/07/2010 Pratica n. RM0824958 in atti dal 08/07/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6693.1/2010)

---

**> Indirizzo**

VIALE DELLE REGIONI n. 12 Piano T

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 08/07/2010 Pratica n. RM0824958 in atti dal 08/07/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 6693.1/2010)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 65,07**  
Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **10**, Consistenza **15 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2011  
Pratica n. RM0821996 in atti dal 08/07/2011  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 75153.1/2011)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

---

> **Dati di superficie**

Totale: **20 m<sup>2</sup>**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015  
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione  
08/07/2010, prot. n. RM0824958

---

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

---

> **1. COMUNE DI GENZANO DI ROMA**  
**(CF 01038071005)<sup>b)</sup>**

Sede in GENZANO DI ROMA (RM)  
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI  
CORTE del 08/07/2010 Pratica n. RM0824958 in atti  
dal 08/07/2010 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU  
AREE DI CORTE (n. 6693.1/2010)

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa  
b) Codice fiscale collegato 02242320584

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

Dichiarazione protocollo n. RM0824958 del 08/07/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Genzano Di Roma

Viale Delle Regioni

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 942

Subalterno: 501

Compilata da:

Iusi Alessio

Iscritto all'albo:  
Geometri

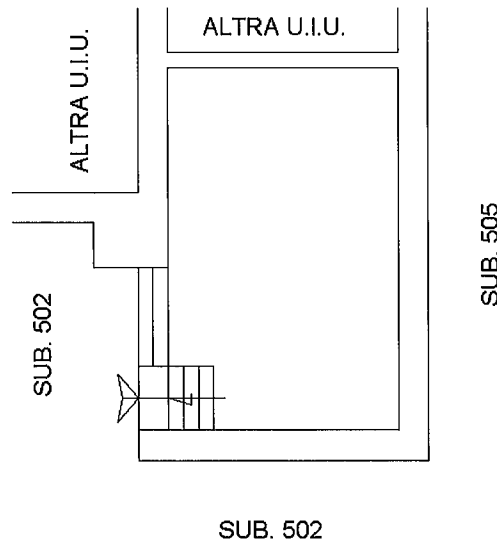
Prov. Roma

N. 10153

Scheda n. 1

Scala 1:100

PIANO TERRA  
CANTINA  
H = 2,55 mt.



Ultima planimetria in atti

Data: 30/03/2022 - n. T167291 - Richiedente: LNEMLN83M02A132E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2022 - Comune di GENZANO DI ROMA(D972) - < Foglio 2 - Particella 942 - Subalterno 501 >  
VIALE DELLE REGIONI n. 12 B.0000 T