

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 via Liguria n.31.

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 04/04/2022, 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 fabbricato rurale su di un unico livello, con accesso diretto su un piazzale da via Liguria .

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio ed ha accesso autonomo diretto.

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

L'immobile si trova in prossimità delle vie principali del comune di Genzano di Roma 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 in data antecedente il 1942

Strutturalmente il fabbricato si compone di un piano fuori terra, realizzato in muratura portante e con copertura piana, mentre l'esterno del fabbricato non è rifinito sia per la parte inferiore che per quella superiore ad intonaco grezzo.

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 B10 (R2) " aree di riqualificazione urbana".

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. 972 come "Fabbricato Rurale" senza la presenza di consistenza e con nessuna rendita.

Per la regolarizzazione di tale situazione occorrerebbe pertanto presentare aggiornamento catastale tramite procedura PRE.GEO. e DO.C.FA., oltre ad effettuare anche una voltura per allineare la ditta catastale presente agli atti.

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 46,70
L'altezza utile interna è di m 2,80, e l'ambiente interno è dotato di una finestra in legno per l'aerazione naturale.
Inerente la superficie commerciale ai fini della stima, l'immobile sviluppa una superficie pari a mq 55,69, comprese le murature perimetrali;

L'immobile in oggetto risulta in modeste condizioni in ogni sua parte e per ciò che riguarda le pareti, sia internamente che esternamente le stesse sono rifinite in pietra

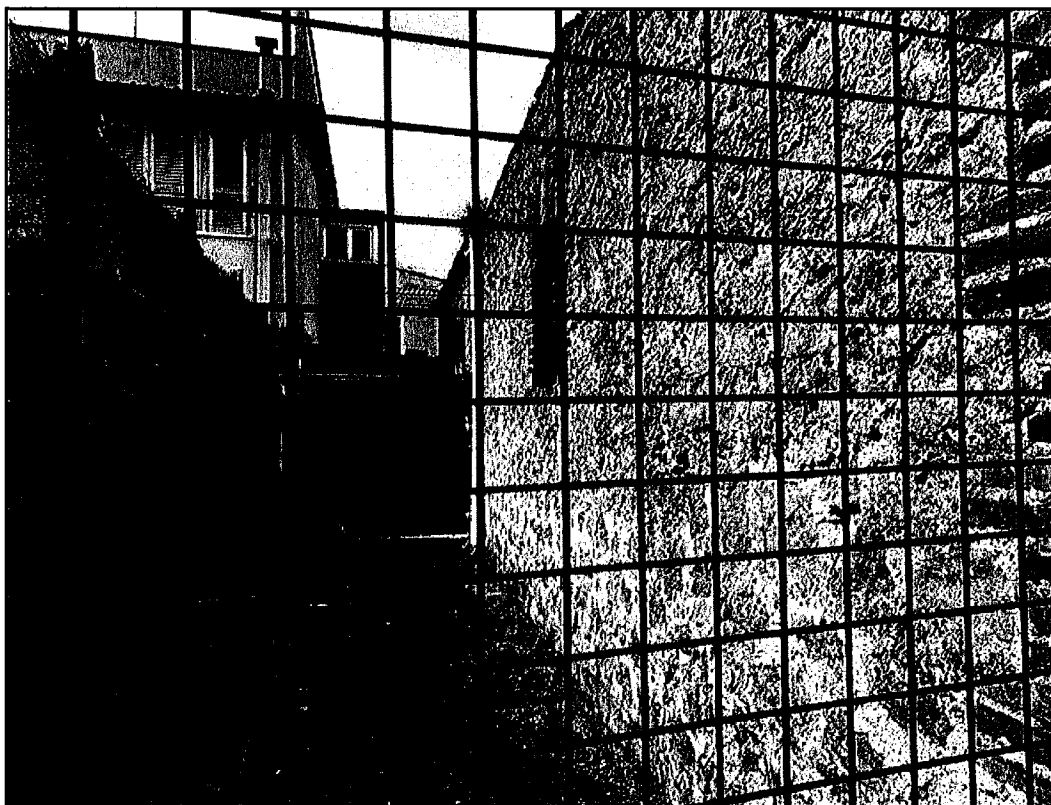
faccia vista.

Importante sottolineare che l'immobile è in pessime 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



VEDUTA LATERALE 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 compravenduti di recente è il seguente:

Valore minimo al mq = € 1300,00 (immobili da ristrutturare);

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

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, tra cui la possibilità del cambio di destinazione d'uso a magazzino commerciale o a locale commerciale, prevista per la zona di P.R.G. in cui ricade l'immobile.

Considerando pertanto l'unità in oggetto si ritiene opportuno adottare un valore pari al 50% 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 50% di € 1.625,00 = € 812,50 al mq.

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA STIMA CON METODO SINTETICO

- Loc. C2. Mq 55,69 di sup: Mq 55,69 x € 812,50 = 45.248,13

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo sintetico è pari ad € 36.198,50.

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 Fratelli Colabona Magazzino P.T. circa mq.50 €45.000,00
2. Via Giuseppe Garibaldi Magazzino P.T. mq 38,00 €35.000,00
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 929,00 €/mq, e che pertanto, il valore da adottare per la stima con metodo comparativo il valore al mq è pari ad € 929,00 al mq.

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE AI FINI DELLA STIMA CON METODO COMPARATIVO

- Loc. C2. Mq 55,69 di sup: Mq 55,69 x €/mq 929,00 = 51.736,01

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo comparativo è pari ad € 51.736,01

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

€ 45.248,13 + € 51.736,01 = € 48.492,07

2

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico conferitogli.

Genzano di Roma lì 08/06/2022

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



Immobile di catasto terreni



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 **972****Classamento:**Particella con destinazione: **FABB RURALE**Superficie: **61 m²****Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 02/03/1985

> Dati identificativiComune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**Foglio **2** Particella **972**Partita: **5915**

Impianto meccanografico del 02/03/1985

> Dati di classamentoParticella con destinazione: **FABB RURALE**Superficie: **61 m²**

Impianto meccanografico del 02/03/1985

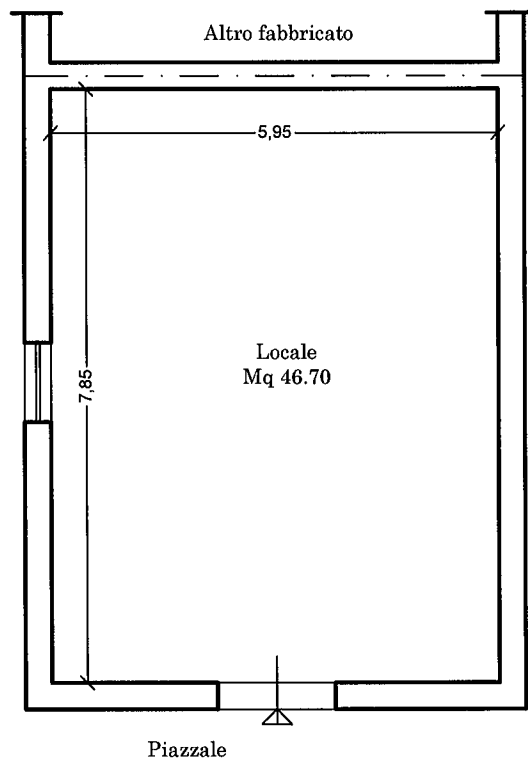
> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. CIR 87 SRL CON SEDE IN GROTTAFERRATA (CF 06298950582)

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

1. Atto del 21/04/1988 Pubblico ufficiale PIETRO DUCCI Sede ALBANO LAZIALE (RM) Repertorio n. 13023 Registrazione n. 610 registrato in data 28/04/1988 - n. 6033.1/1988 in atti dal 19/08/1994

*Visura telematica**Tributi speciali: Euro 0,90*



DISTACCO DA VIA LIGURIA

Pianta Piano Terra - Rapp. 1:100