

**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 Tevere n.2.

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 05/05/2022, 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 Magazzino dislocato su di un unico livello facente parte di un fabbricato, con ingresso diretto da Via Tevere n.2

L'immobile in oggetto è posto al piano terra dell'edificio ed ha accesso autonomo diretto da una stradina laterale il fabbricato di cui l'immobile fa parte che collega via Tevere con via Don Giuseppe Morosini

Tale unità immobiliare è situata in zona centrale a carattere prevalentemente residenziale, ad alta densità abitativa, con alta presenza di esercizi commerciali non direttamente da via Tevere ma nelle vicinanze in via Italo Belardi e via Bruno Buozzi, 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 Sforza Cesarini e da via italo Belardi, (nota alle cronache per la tradizionale festa dell'Infiolata), 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 50, e per tale immobile, a seguito di ricerche comunali, non sono state reperite successive licenze e/o concessioni edilizie.

Strutturalmente il fabbricato si compone di quattro piani fuori terra, realizzato con struttura mista in c.a. e muratura portante, con copertura piana, 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 A categoria A4 "Edifici realizzati in successiva a quelli di formazione del tessuto edilizio che presentano caratteri, volumi e allineamenti non compatibili con il contesto".

### **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. 640 sub 1 come categoria C/2 "Magazzino" di consistenza pari a 48 mq e con una rendita pari ad € 178,49

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

L'immobile oggetto di stima è così suddiviso:

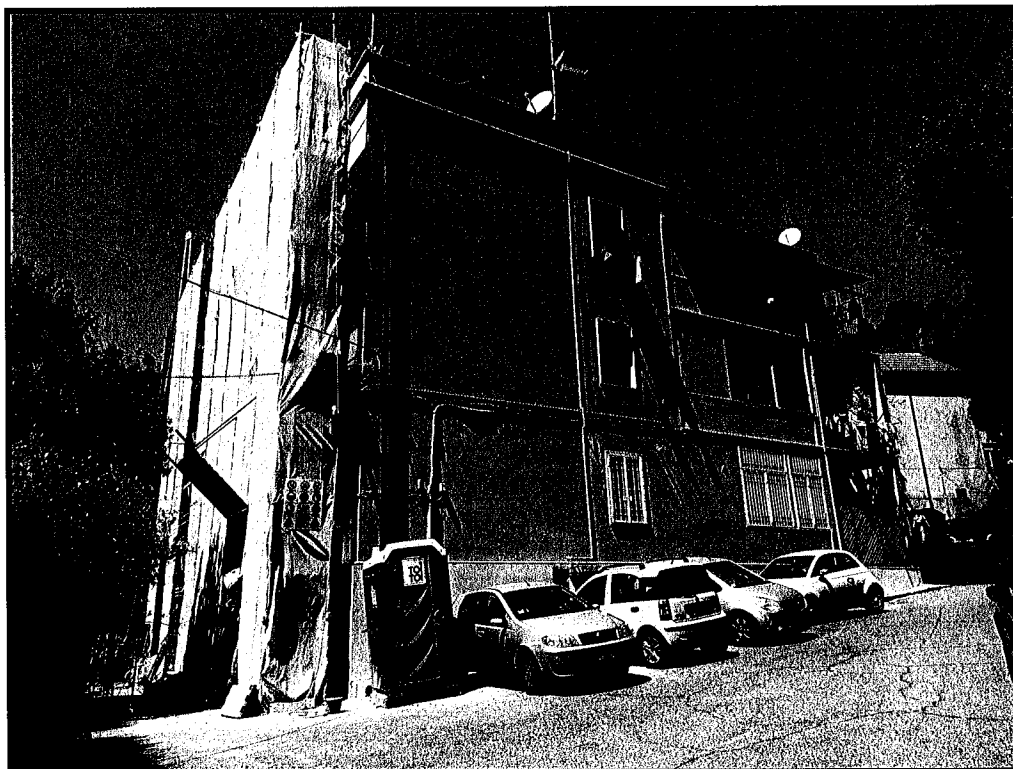
- Il locale si compone di due vani, con lavatoio per una di superficie utile pari a mq 47,90

L'altezza utile interna è di m 2,40, e l'ambiente interno è dotato di una finestra in legno con vetro singolo e grata in ferro per l'aerazione naturale.

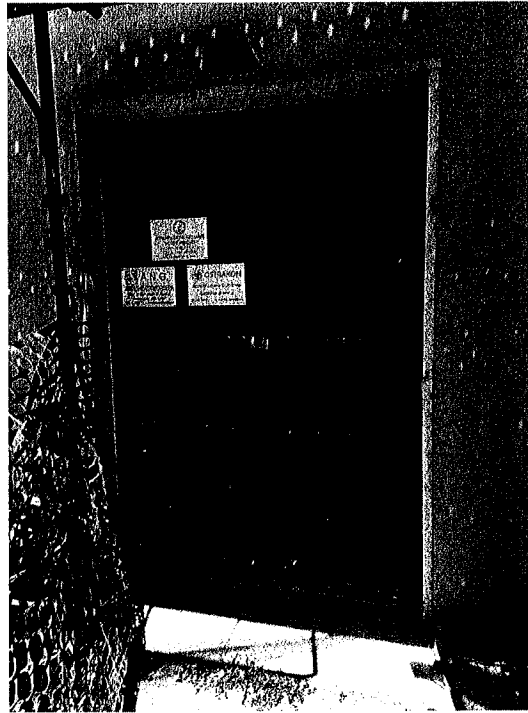
Inerente la superficie commerciale ai fini della stima, l'immobile sviluppa una superficie pari a mq 72,40, comprese le murature perimetrali;

L'immobile in oggetto risulta in pessime 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 pessime condizioni e necessita di una ristrutturazione totale. Mentre per quanto concerne la situazione esterna, l'intero immobile di cui il locale ne fa parte è oggetto di manutenzione ordinaria sulle facciate. 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 DELL'INGRESSO DELL'IMMOBILE**



**VEDUTA INTERNA DELL'IMMOBILE 1**



**VEDUTA INTERNA DELL'IMMOBILE 2**

**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  
 Mikrozona 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 ed 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 72,40 di sup: Mq 72,40 x € 470,00 = 34.028,00

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo sintetico è pari ad € 34.028,00.

## 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 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. Piazza della Annunziata Magazzino P.T. mq 62,00 €43.000,00
4. Corso Vecchio Magazzino P.T. mq 40,00 €39.000,00
5. Germano Previtali P.T. mq 65,00 €22.000,00
6. Via Marco Moscato P.T. mq 27,00 €12.000,00

Dalle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ha potuto constatare che nella zona il

valore medio degli immobili con caratteristiche simili è pari ad 711,00 €/mq, e che pertanto, il valore da adottare per la stima con metodo comparativo il valore al mq è pari ad € 711,00 al mq.

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

- Loc. C2. Mq 72,40 di sup: Mq 72,40 x €/mq 711,00 = 51.476,40

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, mediante l'applicazione del metodo comparativo è pari ad € 51.476,40

#### **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**

**€ 34.028,00+ € 51.476,40= € 42.752,20**

**2**

Tanto doveva il sottoscritto in evasione dell'incarico conferitogli.

Genzano di Roma lì 08/06/2022

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 01/04/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

---

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 01/04/2022**

**Dati identificativi:** Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**

Foglio **11** Particella **640** Subalterno **1**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 178,49**

Rendita: **Lire 345.600**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **9**, Consistenza **48 m<sup>2</sup>**

**Indirizzo:** VIALE DON SALVATORE MOROSINI Piano T

**Ultimo atto di aggiornamento:** Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati identificativi**

Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**

Foglio **11** Particella **640** Subalterno **1**

Partita: **2657**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **GENZANO DI ROMA (D972) (RM)**

Foglio **11** Particella **126**

---

> **Indirizzo**

VIALE DON SALVATORE MOROSINI Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 178,49**

Rendita: **Lire 345.600**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **9**, Consistenza **48 m<sup>2</sup>**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL  
QUADRO TARIFFARIO

---



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

---

**> 1. COMUNE DI GENZANO DI ROMA**

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

---

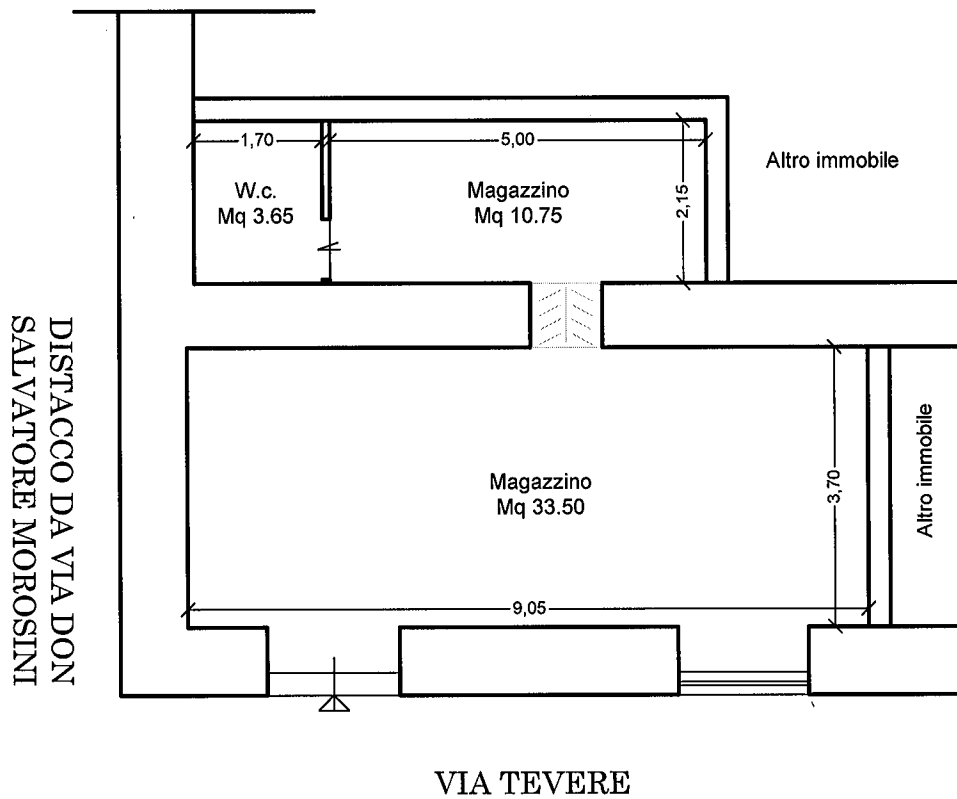
*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unita' immobiliare abitativa*



Pianta Piano Terra - Rapp. 1:100