



## **PERIZIA IMMOBILE**

**Perizia\_F\_H501\_956\_185\_68\_\_20180601\_185847**

### Dati del Richiedente

<b>Richiedente</b>	
<i>Nominativo</i>	INPS - Istituto Nazionale Previdenza Sociale
<b>Perito</b>	
<i>Nome</i>	GIANCARLO
<i>Cognome</i>	BARTUCCI
<i>Iscrizione all'Albo</i>	Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cosenza - n.1269
<i>Data Richiesta</i> <i>Data Sopralluogo</i> <i>Data Evasione Perizia</i>	

### Oggetto di Stima

<i>Tipo di valutazione</i>	Full
<i>Tipologia Immobile</i>	Residenziale

### Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Abitazioni di tipo economico
<i>Ubicazione</i>	VIA PONZIO COMINIO, 56 - ROMA RM 00100 - Scala: B - Piano: 3 - Interno: 13
<i>Consistenza</i>	Appartamento composto da tre vani, cucina abitabile, bagno, corridoio, balcone

### Riepilogo della Valutazione

<b>Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€ 160.000</b>
--	------------------

Il **valore di mercato** è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione

### Assunzioni e condizioni limitanti relative alla stima

La conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è stata verificata sulla base della planimetria catastale fornita dalla parte, senza verifica relativa al suo aggiornamento in Catasto. Il committente ha generalmente esonerato il valutatore da ispezionare l'immobile, pertanto il livello di manutenzione è stato desunto dalle informazioni fornite. Dove le condizioni lo hanno consentito è stato anche effettuato un sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare.

## Dati Immobile

### Identificazione Catastale

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza (vani/mq)	Rendita
H501	956	185	68	A/3	3	4,5	€ 848,28

### Titolo di Proprietà

<b>Intestati</b>	<b>Denominazione</b>			<b>Diritto di proprietà</b>		<b>Quota di proprietà</b>	
	ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE			(1) Proprieta`		1/1	
<b>Provenienza</b>	<b>Tipo Atto</b>	<b>Data Atto</b>	<b>Notaio</b>	<b>N.Repertorio</b>	<b>N.Registro</b>	<b>Data Reg.</b>	
	Compravendita	23/03/1956	Daniele Migliori in Roma	477652			
<b>Contraenti</b>	<b>Venditore</b>	Dott. Carlo Aloisi di Gaetano					
	<b>Acquirente</b>	I.N.P.D.A.I.					
<b>Licenza Edilizia</b>	n. 1640 del 03/08/1954						
<b>Abitabilità</b>	n. 186 del 13/02/1956						
<b>Sanatoria</b>	Informazione non rinvenuta nella documentazione fornita						
<b>Stato Locativo</b>							

### Superfici

<b>Tipo misura</b>	da planimetria			
<b>Misurazione</b>	Superficie interna			
<b>Superficie principale (mq)</b>	74			
<b>Superfici annesse</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporti mercantili</b>	<b>Misura Omogenea (mq)</b>
	1. balcone	3,5	0,3 <= 25 mq > 0,1	1,05
	2. box auto/posto auto	0	0,6	0
	3. cantina/soffitta	0	0,3	0
	4. logge/verande/portico	0	0,3	0
	5. terrazzo	0	0,3 <= 25 mq > 0,1	0
	6. giardino	0	0,1 <= sup.princ.*5 > 0,02	0
7. altro/terreni	0	0,005	0	
<b>Superficie esterna (mq)</b>	0		0,005	
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	75,05			

## Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

### Ubicazione

<b>Comune</b>	ROMA	<b>Provincia</b>	RM	<b>C.A.P.</b>	00100
<b>Indirizzo</b>	VIA PONZIO COMINIO			<b>N. Civico</b>	56
<b>Scala</b>	B	<b>Piano</b>	3	<b>Interno</b>	13

### Caratteristiche

<b>Descrizione</b>	Appartamento composto da tre vani, cucina abitabile, bagno, corridoio, balcone				
<b>Tipo di affaccio</b>	cortile	<b>Tipo di esposizione</b>	Est		
<b>Ascensore</b>	Si	<b>Finiture</b>	Normali		
<b>Piano</b>	Terzo	<b>Costruzione</b>	Cemento Armato		
<b>Stato Conservazione</b>	Normale	<b>Coefficiente perito</b>			
<b>Note</b>					

### Descrizione dei luoghi

<b>Servizi</b>	L'accessibilità è garantita dalla presenza limitrofa di fermate di mezzi pubblici, autobus e metropolitana (su via Tuscolana e su viale San Giovanni Bosco).
----------------	--

### Contesto Urbanistico

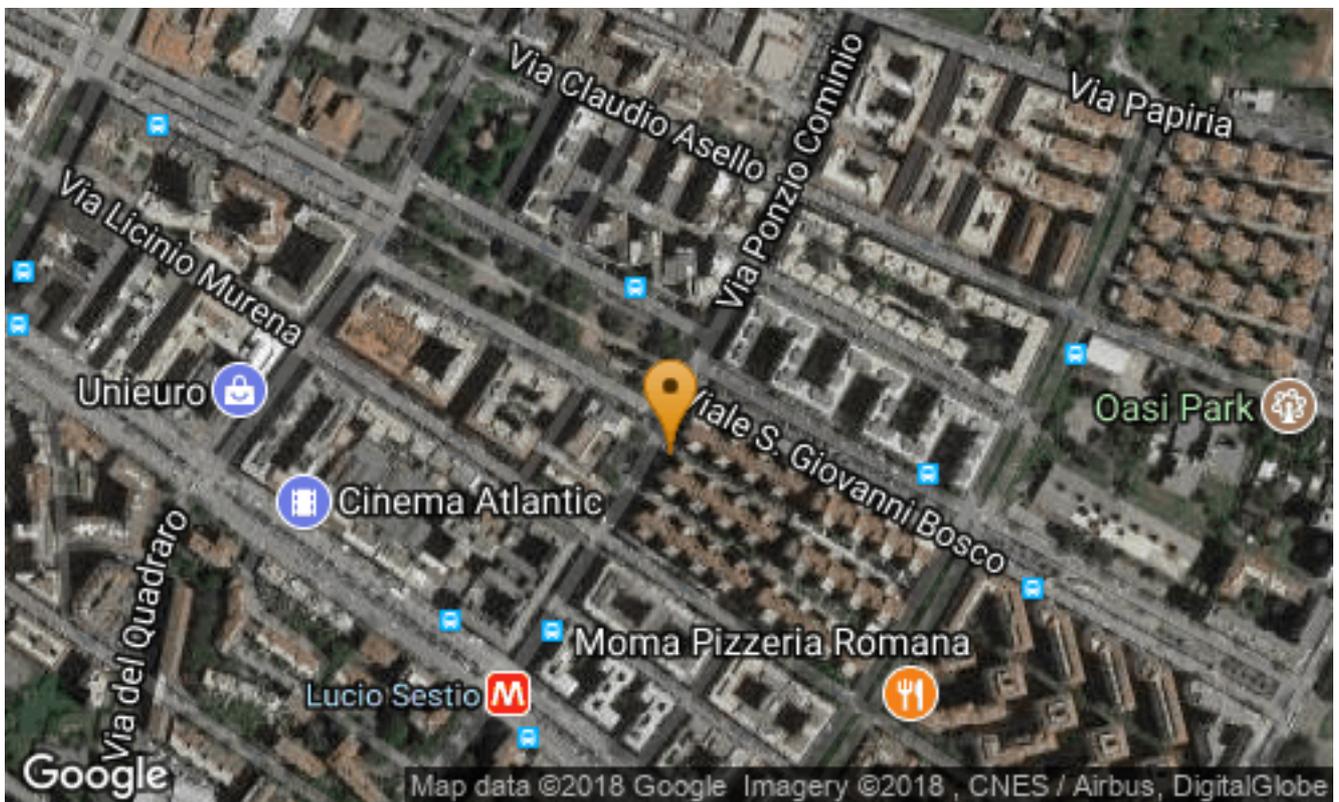
<b>Inquadramento Urbanistico</b>	L'immobile si trova in "Tessuti della Città consolidata - Zona T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa" (artt. 45, 47 N.T.A.). Sono assentite destinazioni residenziali, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive. Sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento. Gli interventi si attuano con modalità diretta.
----------------------------------	---

### Trend di mercato

Le indagini di mercato, effettuate su più fonti, hanno fornito una serie di dati su immobili localizzati nella stessa zona di quello in esame. I dati utilizzati sono stati estrapolati tra questi tenuto conto delle caratteristiche sostanziali che rendessero confrontabili gli immobili posti sul mercato con quelli in valutazione, quali l'ubicazione, la tipologia, lo stato manutentivo, il piano, la consistenza etc.

<b>Andamento mercato immobiliare</b>	
--------------------------------------	--

**Geolocalizzazione Immobile**



## Processo di valutazione

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle unità immobiliari, nello stato di fatto in cui si trovano, si è adottato un criterio di stima che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità in esame e che si basa sull'analisi della domanda e dell'offerta nel mercato locale di beni simili. La stima è stata eseguita, quindi, con metodo sintetico-comparativo, basato sul confronto con immobili simili, di prezzo noto desunto da pubblicazioni, riviste specializzate e da indagini di mercato esperite in zona, nonché da valori ricavati dagli Indicatori di Mercato, adottando quale parametro il metro quadrato di superficie lorda vendibile. Il valore unitario caratteristico è stato determinato mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti correttivi o di differenziazione, che esprimono il grado di scostamento, maggiore o minore, posseduto dall'unità immobiliare in esame rispetto a quella virtuale.

### Coefficienti adeguamento stima

<i>Stato di conservazione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Ottimo	1.05
	Buono	1.00
	Normale	0.95
	Scarso	0.90
	Pessimo	0.80

<i>Finiture</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Di pregio	1.10
	Ottime	1.05
	Buone	1.00
	Normali	0.95
	Scarse	0.90
	Pessime	0.80

<i>Tipo di esposizione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Coefficiente</b>
	Nord	0.90
	Sud	1.00
	Est	0.95
	Ovest	0.96
	Panoramica	1.10
	Nord-Est	0.93
	Sud-Est	0.98
	Sud-Ovest	0.98
	Nord-Ovest	0.93

<i>Piano dell'abitazione</i>	<b>Descrizione</b>	<b>Con ascensore</b>	<b>Senza ascensore</b>
	Seminterrato - S1	0.80	0.80
	Seminterrato - S2	0.80	0.80
	Terra-Rialzato	0.90	0.97
	Primo	0.94	1.00
	Secondo	0.96	0.90
	Terzo	0.98	0.80
	Quarto	1.00	0.70
	Quinto	1.00	0.50
	Sesto	1.00	0.50
	Settimo	1.00	0.50
	Ottavo	1.00	0.50
	Attico	1.20	0.50

## Stima Immobile

SUPERFICI (mq)	PRINCIPALE	ANNESSE*	BOX/P.AUTO	SUP.EST.	Prezzi Marginali Sup. Comm.li
Unità A (id=2252593)	70	0	0	0	€ 2.429
Unità B (id=2250509)	80	0	0	0	€ 2.500
Unità C (id=2250507)	80	0	0	0	€ 2.688
<b>SOGGETTO</b>	<b>74</b>	<b>3,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

\* Sup annesse: balconi, terrazzi, soffitte, cantine, logge, giardini, ecc.

TABELLA DEI DATI				
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	SOGGETTO
Prezzo di mercato (€)	170.000	200.000	215.000	-
Data (mesi)	1	1	1	0
Sup. principale (mq)	70	80	80	74
Sup. annesse (mq)	0	0	0	3,5
Box-Posto Auto (mq)	0	0	0	0
Aree scoperte (mq)	0	0	0	0

TABELLA SAGGI	
Saggio annuo di rivalutazione	0,02
Rapp. Mercantile Sup. annesse	0,3
Rapp. Mercantile Box Auto	0,6
Rapp. Mercantile aree scoperte	0,005

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato (€)	170.000	200.000	215.000
Prezzo Data diff (€)	283	333	358
Prezzo Sup. principale diff (€)	9.716	-15.000	-16.128
Prezzo Sup. annesse diff (€)	2.550	2.625	2.822
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	182.549	187.958	202.052

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.539
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.075
Pr. Sup. principale	€ 2.353
Pr. Sup. annesse	€ 706
Pr. Box o posto auto	€ 1.412
Pr. Manutenzione	€ -2.151
Pr. Aree Scoperte	€ 12

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	190.853
Errore medio percentuale	9,65 % < 3%
Stima Monoparametrica (€)	191.078
Verifica errore medio	0,12 % < 5%
Coefficiente adeguamento	0,84
<b>Valore Stimato (€)</b>	<b>160.360</b>

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,95
Piano dell'abitazione	0,98
Giudizio del perito	

### Fonti:

- Offerte mercato immobiliare
- O.M.I. ultimi 3 semestri
- Valori agricoli medi (V.A.M.)
- Altro

### Documenti allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Estratto di mappa
- Relazione notarile
- Perizia
- Delibera fido
- Foto
- Atto di provenienza
- Altro

## Caratteristiche comparabili utilizzati

### Comparabile A

<b>Identificativo</b>	2252593	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	29/05/2018
<b>Superficie</b>	70	<b>Prezzo</b>	170.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.429
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	Appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	via CALPURNIO FIAMMA - Cinecittà				
<b>Descrizione</b>	Bilocale via CALPURNIO FIAMMA, Roma TUSCOLANA METRO LUCIO SESTIO.rif: calpurnio fiamma - tuscolana - metro lucio sestio - via calpurnio fiamma - piano alto e luminoso - ingresso due ampie camere cucina abitabile servizio e balcone - buono stato - ape classe g ipe 175 euro 170.000,00 tuscolana - metro lucio sestio - via calpurnio fiamma - piano alto e luminoso - ingresso due ampie camere cucina abitabile servizio e balcone - buono stato - ape classe g ipe 175 euro 170.00,00 tuscolana - metro lucio sestio - via calpurnio fiamma - piano alto e luminoso - ingresso due ampie camere cucina abitabile servizio e balcone - buono stato - ape classe g ipe 175 euro 170.000,00				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/67572199-Vendita-Bilocale-via-CALPURNIO-FIAMMA-Roma.html">https://www.immobiliare.it/67572199-Vendita-Bilocale-via-CALPURNIO-FIAMMA-Roma.html</a>				

### Comparabile B

<b>Identificativo</b>	2250509	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	02/05/2018
<b>Superficie</b>	80	<b>Prezzo</b>	200.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.500
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	Appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Viale San Giovanni Bosco 110 - Cinecittà				
<b>Descrizione</b>	Trilocale viale San Giovanni Bosco 110, Roma Viale San Giovanni Bosco. Vicinanza metro A Giulio Agricola. Ingresso, soggiorno, due camere, cucina abitabile e bagno. Piano medio. Affaccio silenzioso.				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/66239187-Vendita-Trilocale-viale-San-Giovanni-Bosco-110-Roma.html">https://www.immobiliare.it/66239187-Vendita-Trilocale-viale-San-Giovanni-Bosco-110-Roma.html</a>				

### Comparabile C

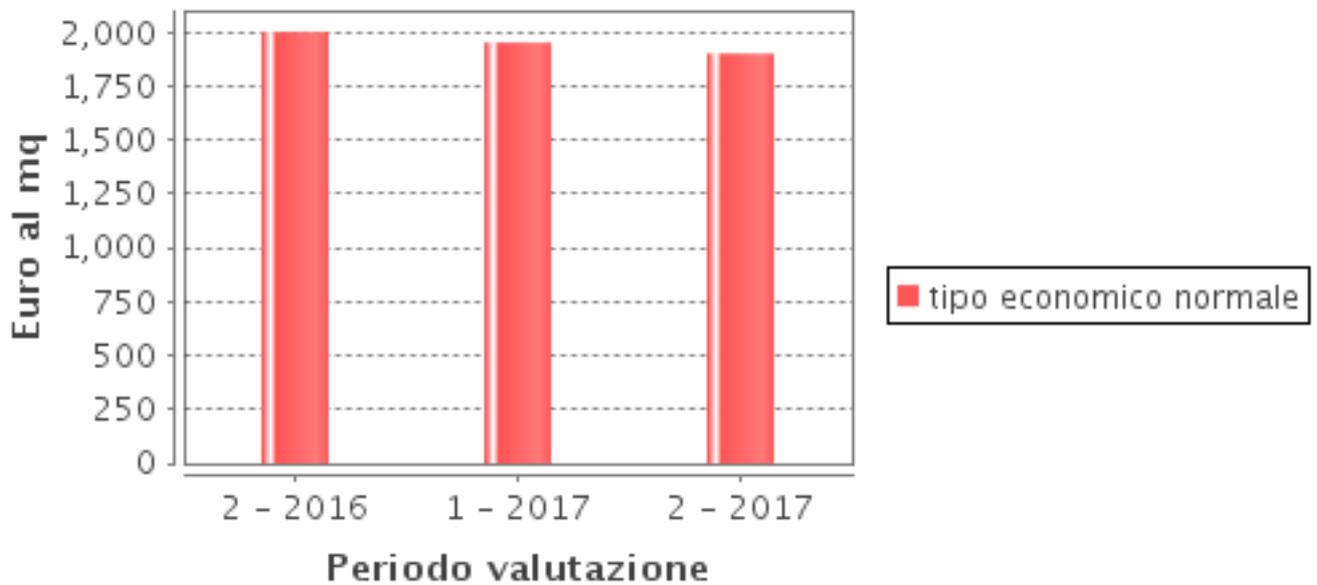
<b>Identificativo</b>	2250507	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	02/05/2018
<b>Superficie</b>	80	<b>Prezzo</b>	215.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.688
<b>Categoria</b>	Residenziale	<b>Tipologia</b>	Appartamento	<b>Tipologia rif.</b>	Appartamento
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Via Flavio Stilicone - Cinecittà				
<b>Descrizione</b>	Trilocale via Flavio Stilicone, 179, Roma Via Flavio Stilicone, a pochi passi dalla Tuscolana ed a cinque minuti dalle fermate metro A di Lucio Sestio e Giulio Agricola, proponiamo on vendita un trilocale sito ad un 3° piano di 8.ù L'appartamento è composto da un ingresso dal quale si accede a tutti gli ambienti: sulla destra troviamo la confortevole e spaziosa camera matrimoniale con due finestre, seguono la cameretta con veranda ed una terza camera di balcone. Sulla destra si prosegue con l'ampia cucina abitabile con annessa veranda ed il servizio. L'immobile, avendo una doppia esposizione sui giardini condominiali, risulta molto tranquillo e luminoso. Ogni agenzia ha un proprio titolare ed e' autonoma - Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale.				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/65567246-Vendita-Trilocale-via-Flavio-Stilicone-179-Roma.html">https://www.immobiliare.it/65567246-Vendita-Trilocale-via-Flavio-Stilicone-179-Roma.html</a>				

### Analisi dati OMI di compravendita

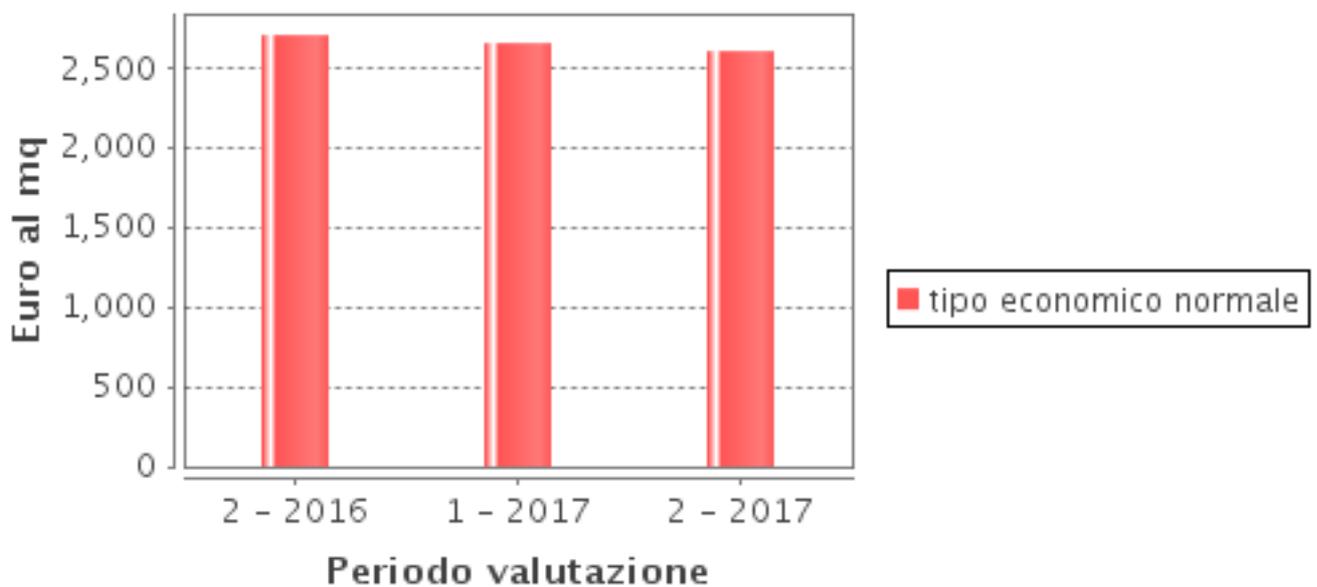
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.200	2.150	2.100
Abitazioni di tipo economico normale	2.000	1.950	1.900
Box normale	1.400	1.400	1.400
Laboratori normale		900	900
Negozi scadente	1.750	1.700	1.700
Negozi normale	2.200	2.100	2.050
Negozi ottimo	2.750	2.700	2.700
Posti auto coperti normale	950	950	950
Posti auto scoperti normale	600	600	600
Uffici normale	2.150	2.100	1.950

	Massimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.950	2.900	2.850
Abitazioni di tipo economico normale	2.700	2.650	2.600
Box normale	2.000	2.000	1.950
Laboratori normale		1.350	1.350
Negozi scadente	2.200	2.100	2.050
Negozi normale	2.750	2.700	2.700
Negozi ottimo	3.400	3.300	3.300
Posti auto coperti normale	1.350	1.350	1.300
Posti auto scoperti normale	900	900	850
Uffici normale	3.100	3.000	2.850

Valori OMI minimi Abitazioni di tipo economico



Valori OMI massimi Abitazioni di tipo economico



01/06/2018 Timbro e firma

**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



Report Fotografico



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



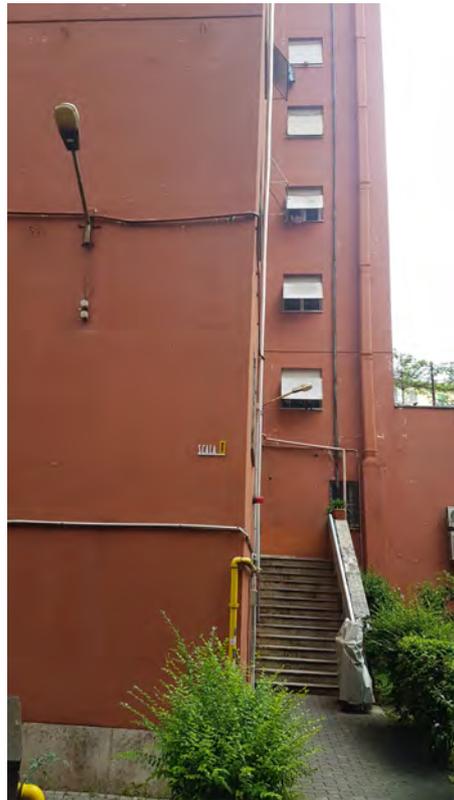
**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**

