



## **PERIZIA IMMOBILE**

**Perizia\_F\_H501\_956\_303\_4\_\_20180613\_150342**

## 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 Sopralluogo</i> <i>Data Evazione Perizia</i>	23/05/2018 13/06/2018

## Oggetto di Stima

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

## Descrizione dell'Immobile

<i>Unità immobiliare</i>	Negozi e botteghe
<i>Ubicazione</i>	VIA LUCIO MUMMIO, 20 - ROMA RM 00100 - Piano: T
<i>Consistenza</i>	Il negozio è composto da un ampio locale, un locale accessorio, bagno ed ha una porta/vetrina su strada.

## Riepilogo della Valutazione

<b>Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)</b>	<b>€ 69.000</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	303	4	C/1	4	37	€ 788,89

### Titolo di Proprietà

<b>Intestati</b>	<b>Denominazione</b>			<b>Diritto di proprietà</b>	<b>Quota di proprietà</b>	
	SCIP SOCIETA IMMOBILIARE CARTOLARIZZAZIONE IMMOBILI			(1) Proprietà`	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	10/10/1959	Daniele Migliori in Roma	630878		
<b>Contraenti</b>	<b>Venditore</b>	C.E.I. - Costruzioni Edili Industriali - ing. Aloisi e C.				
	<b>Acquirente</b>	I.N.P.D.A.I.				
<b>Licenza Edilizia</b>	n. 1972 del 31/07/1958					
<b>Abitabilità</b>	n. 1125 del 26/09/1959					
<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>	37			
<b>Superfici annesse</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Misura (mq)</b>	<b>Rapporti mercantili</b>	<b>Misura Omogenea (mq)</b>
	1. balcone	0	0,3 <= 25 mq > 0,1	0
	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	0
<b>Superficie commerciale (mq)</b>	37			

## Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

### Ubicazione

<b>Comune</b>	ROMA	<b>Provincia</b>	RM	<b>C.A.P.</b>	00100
<b>Indirizzo</b>	VIA LUCIO MUMMIO			<b>N. Civico</b>	20
<b>Scala</b>		<b>Piano</b>	T	<b>Interno</b>	

### Caratteristiche

<b>Descrizione</b>	Il negozio è composto da un ampio locale, un locale accessorio, bagno ed ha una porta/vetrina su strada.				
<b>Tipo di affaccio</b>	su strada	<b>Tipo di esposizione</b>	Nord-Ovest		
<b>Ascensore</b>	No	<b>Finiture</b>	Normali		
<b>Piano</b>	Terra-Rialzato	<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 di trasporto pubblico su gomma (70 mt) e dalla vicinanza alle stazioni della metropolitana di Giulio Agricola (700 mt) e Lucio Sestio (900 mt).
----------------	--

### Contesto Urbanistico

<b>Inquadramento Urbanistico</b>	Il PRG vigente colloca l'immobile in un'area classificata come "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, parcheggi non pertinenziali. 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 Immobiliare

SUPERFICI (mq)	PRINCIPALE	ANNESSE*	BOX/P.AUTO	SUP. EST.	Prezzi Marginali Sup. Comm.li
Unità A (id=2252758)	45	0	0	0	€ 2.111
Unità B (id=2252689)	50	0	0	0	€ 2.200
Unità C (id=2252150)	35	0	0	0	€ 2.543
<b>SOGGETTO</b>	<b>37</b>	<b>0</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 (€)	95.000	110.000	89.000	-
Data (mesi)	0	1	1	0
Sup. principale (mq)	45	50	35	37
Sup. annesse (mq)	0	0	0	0
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 (€)	95.000	110.000	89.000
Prezzo Data diff (€)	0	183	148
Prezzo Sup. principale diff (€)	-16.888	-28.600	5.086
Prezzo Sup. annesse diff (€)	0	0	0
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	78.112	81.583	94.234

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.285
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.294
Pr. Sup. principale	€ 2.289
Pr. Sup. annesse	€ 687
Pr. Box o posto auto	€ 1.373
Pr. Manutenzione	€ -1.521
Pr. Aree Scoperte	€ 11

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	84.643
Errore medio percentuale	17,11 % < 3%
Stima Monoparametrica (€)	83.771
Verifica errore medio	1,03 % < 5%
Coefficiente adeguamento	0,81
<b>Valore Stimato (€)</b>	<b>68.910</b>

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,93
Piano dell'abitazione	0,97
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>	2252758	<b>Riferimento</b>	Casa.it	<b>Data annuncio</b>	02/06/2018
<b>Superficie</b>	45	<b>Prezzo</b>	95.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.111
<b>Categoria</b>	Commerciale	<b>Tipologia</b>	Locale commerciale	<b>Tipologia rif.</b>	negozio
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Via Licinio Murena - Roma				
<b>Descrizione</b>	Via Licinio Murena, Roma (RM) Ottimo reddito Tuscolana esattamente Via Licinio Murena. Locale commerciale a reddito 1 porta su strada superficie interna 45 mq con bagno affittato ad euro 600,00 ottima redditività. BUON investimento pari al 7.5%				
<b>Collegamento</b>	<a href="http://www.casa.it/immobile-negozi-lazio-roma-35300154">http://www.casa.it/immobile-negozi-lazio-roma-35300154</a>				

### Comparabile B

<b>Identificativo</b>	2252689	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	17/05/2018
<b>Superficie</b>	50	<b>Prezzo</b>	110.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.200
<b>Categoria</b>	Commerciale	<b>Tipologia</b>	Locale commerciale	<b>Tipologia rif.</b>	negozio
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Via Flavio Stilicone - Cinecittà				
<b>Descrizione</b>	Negozio in Vendita a Roma negozi tuscolano. negozio mq 50 unilivello una vetrina bagno affaccio su strada vendesi.				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/66941595-immobili_commerciali-negozi_locale-in-vendita-Roma.html">https://www.immobiliare.it/66941595-immobili_commerciali-negozi_locale-in-vendita-Roma.html</a>				

### Comparabile C

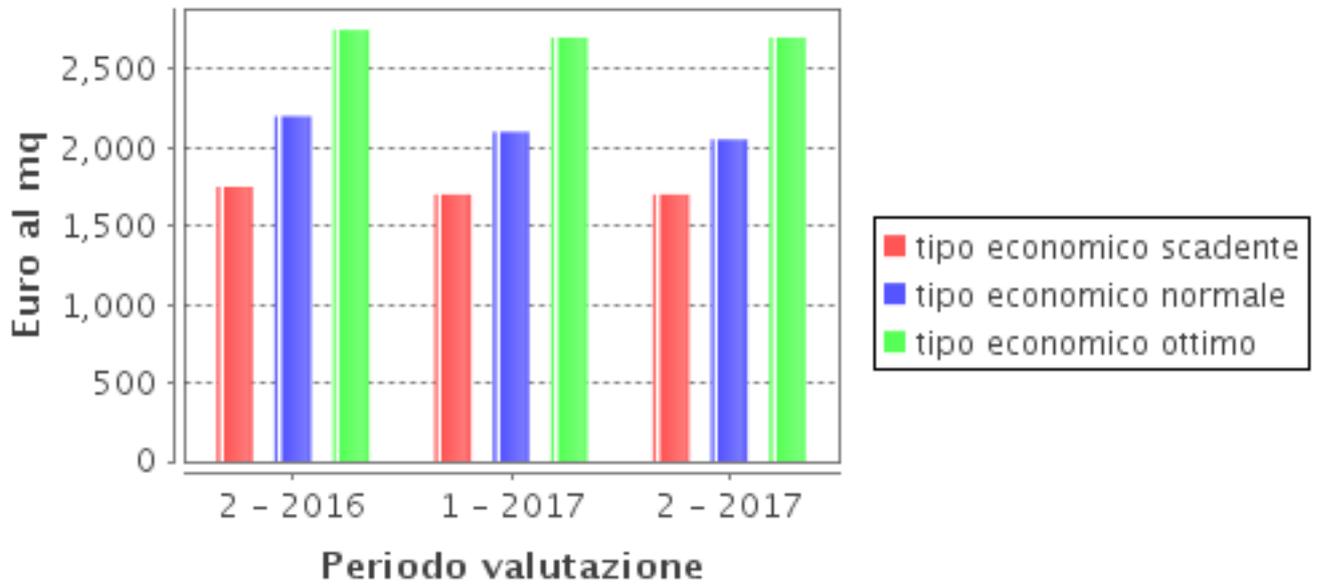
<b>Identificativo</b>	2252150	<b>Riferimento</b>	Immobiliare.it	<b>Data annuncio</b>	02/05/2018
<b>Superficie</b>	35	<b>Prezzo</b>	89.000	<b>Prezzo al mq</b>	2.543
<b>Categoria</b>	Commerciale	<b>Tipologia</b>	Locale commerciale	<b>Tipologia rif.</b>	negozio
<b>Comune</b>	Roma	<b>Provincia</b>	RM	<b>Zona OMI</b>	RM00000138
<b>Indirizzo</b>	Via Calpurnio Pisone - Cinecittà				
<b>Descrizione</b>	Negozio in Vendita a Roma Tuscolana. Don Bosco in Via Calpurnio Pisone, fronte ufficio postale in zona popolata e ricca di servizi, proponiamo in vendita negozio cat. C/1 a reddito, di 35 mq, in buone condizioni, composto da una vetrina su strada, bagno, antibagno e magazzino. Non ci sono oneri condominiali. Il locale è attualmente affittato con rendita annua € 8.500,00 iva compresa Classe "G" epi 46 kWh/mqa. € 89.000,00. Tel 06/76963484				
<b>Collegamento</b>	<a href="https://www.immobiliare.it/60975534-immobili_commerciali-negozi_locale-in-vendita-Roma.html">https://www.immobiliare.it/60975534-immobili_commerciali-negozi_locale-in-vendita-Roma.html</a>				

### Analisi dati OMI di compravendita

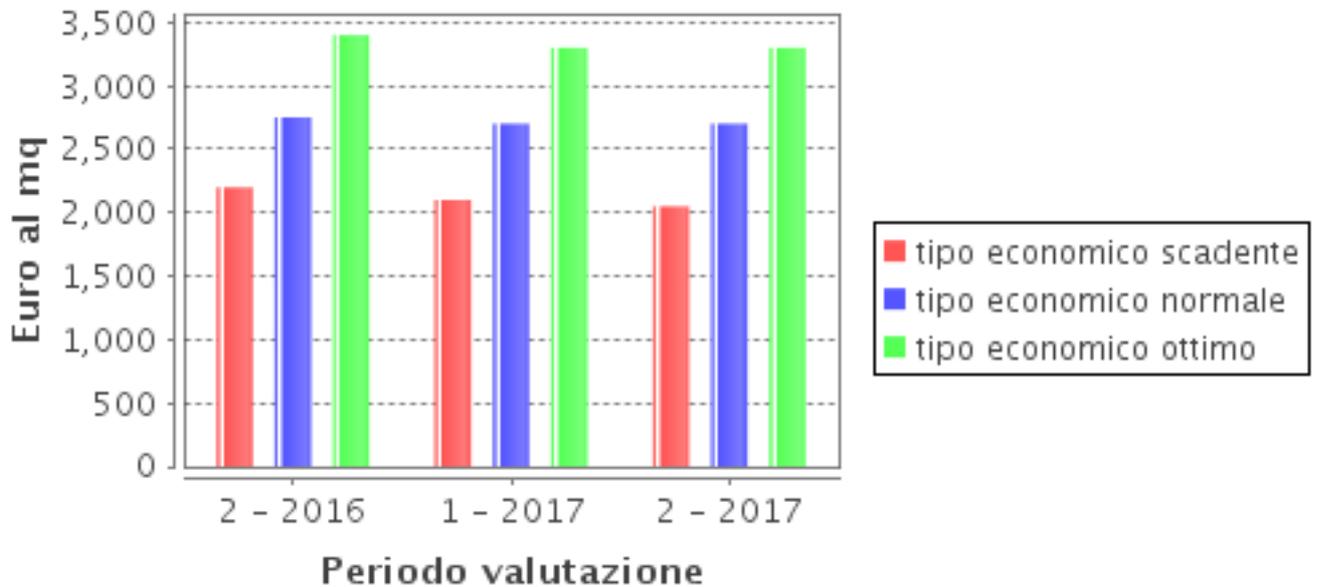
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.200	2.150	2.100
Abitazioni di tipo economico normale	2.000	1.950	1.900
Box normale	1.400	1.400	1.400
Laboratori normale		900	900
Negozi scadente	1.750	1.700	1.700
Negozi normale	2.200	2.100	2.050
Negozi ottimo	2.750	2.700	2.700
Posti auto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



Valori OMI massimi Negozi



13/06/2018 Timbro e firma

**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**



**Report Fotografico**

