



PERIZIA IMMOBILE

Perizia_F_H501_956_352_40_20180608_075542

Dati del Richiedente

Richiedente	
<i>Nominativo</i>	INPS - Istituto Nazionale Previdenza Sociale
Perito	
<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 Evazione 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 LUCIO MUMMIO, 7 - ROMA RM 00100 - Scala: B - Piano: 1 - Interno: 5
<i>Consistenza</i>	Appartamento composto da tre vani, cucina abitabile, ampio ingresso, disimpegno, ripostiglio e bagno

Riepilogo della Valutazione

Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)	€ 150.000
--	------------------

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	352	40	A/3	3	4,5	€ 848,28

Titolo di Proprietà

Intestati	Denominazione			Diritto di proprietà		Quota di proprietà
	ISTITUTO NAZIONALE DELLA PREVIDENZA SOCIALE			(1) Proprieta`		1/1
Provenienza	Tipo Atto	Data Atto	Notaio	N.Repertorio	N.Registro	Data Reg.
	Compravendita	08/05/1961	Daniele Migliori in Roma	687813	29546/19164	09/05/1961
Contraenti	Venditore	C.E.I. - Costruzioni Edili Industriali - ing. Aloisi e C.				
	Acquirente	I.N.P.D.A.I.				
Licenza Edilizia	n. 3336 del 24/12/1959					
Abitabilità	n. 539 del 02/05/1961					
Sanatoria	Informazione non rinvenuta nella documentazione fornita					
Stato Locativo						

Superfici

Tipo misura	da planimetria			
Misurazione	Superficie interna			
Superficie principale (mq)	81,5			
Superfici annesse	Descrizione	Misura (mq)	Rapporti mercantili	Misura Omogenea (mq)
	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
Superficie esterna (mq)	0		0,005	
Superficie commerciale (mq)	81,5			

Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

Ubicazione

Comune	ROMA	Provincia	RM	C.A.P.	00100
Indirizzo	VIA LUCIO MUMMIO			N. Civico	7
Scala	B	Piano	1	Interno	5

Caratteristiche

Descrizione	Appartamento composto da tre vani, cucina abitabile, ampio ingresso, disimpegno, ripostiglio e bagno				
Tipo di affaccio	cortile	Tipo di esposizione	Nord		
Ascensore	Si	Finiture	Normali		
Piano	Primo	Costruzione	Cemento Armato		
Stato Conservazione	Normale	Coefficiente perito			
Note					

Descrizione dei luoghi

Servizi	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

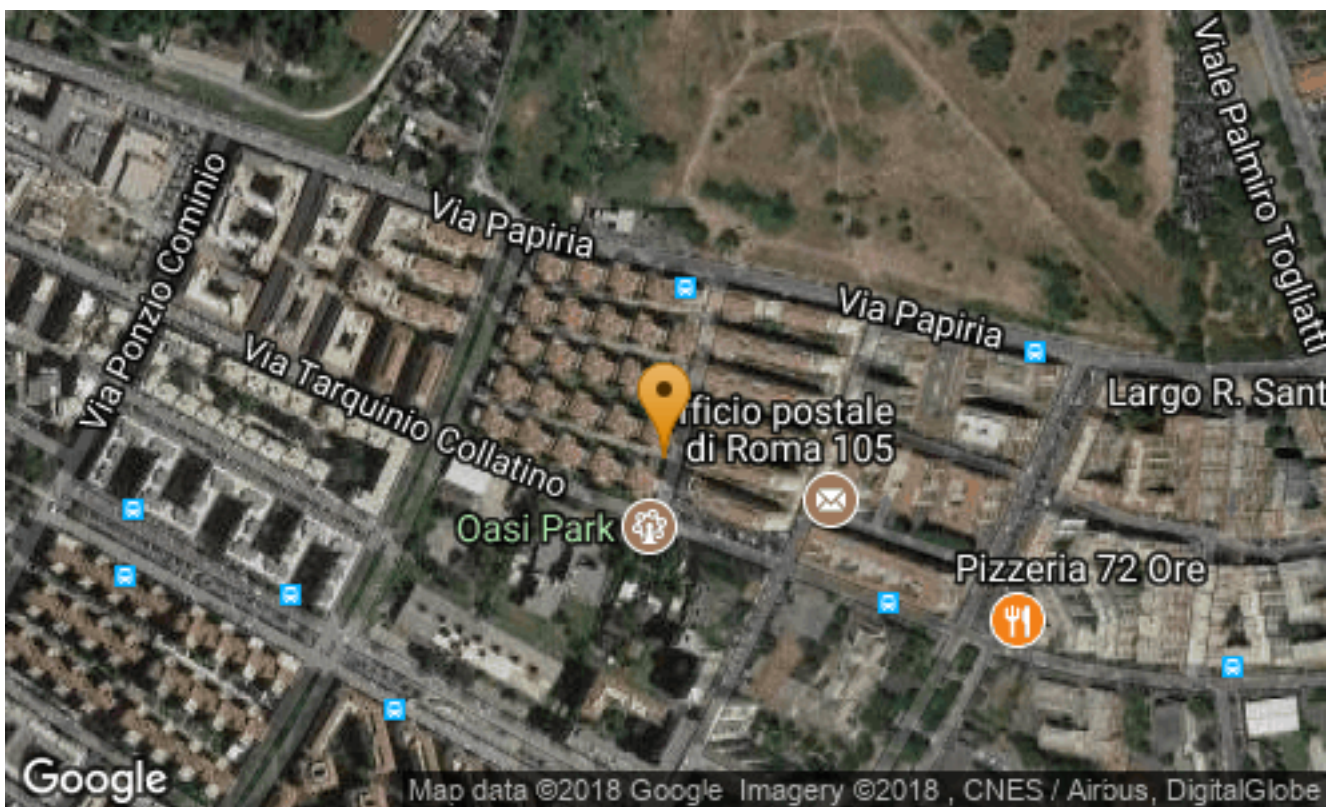
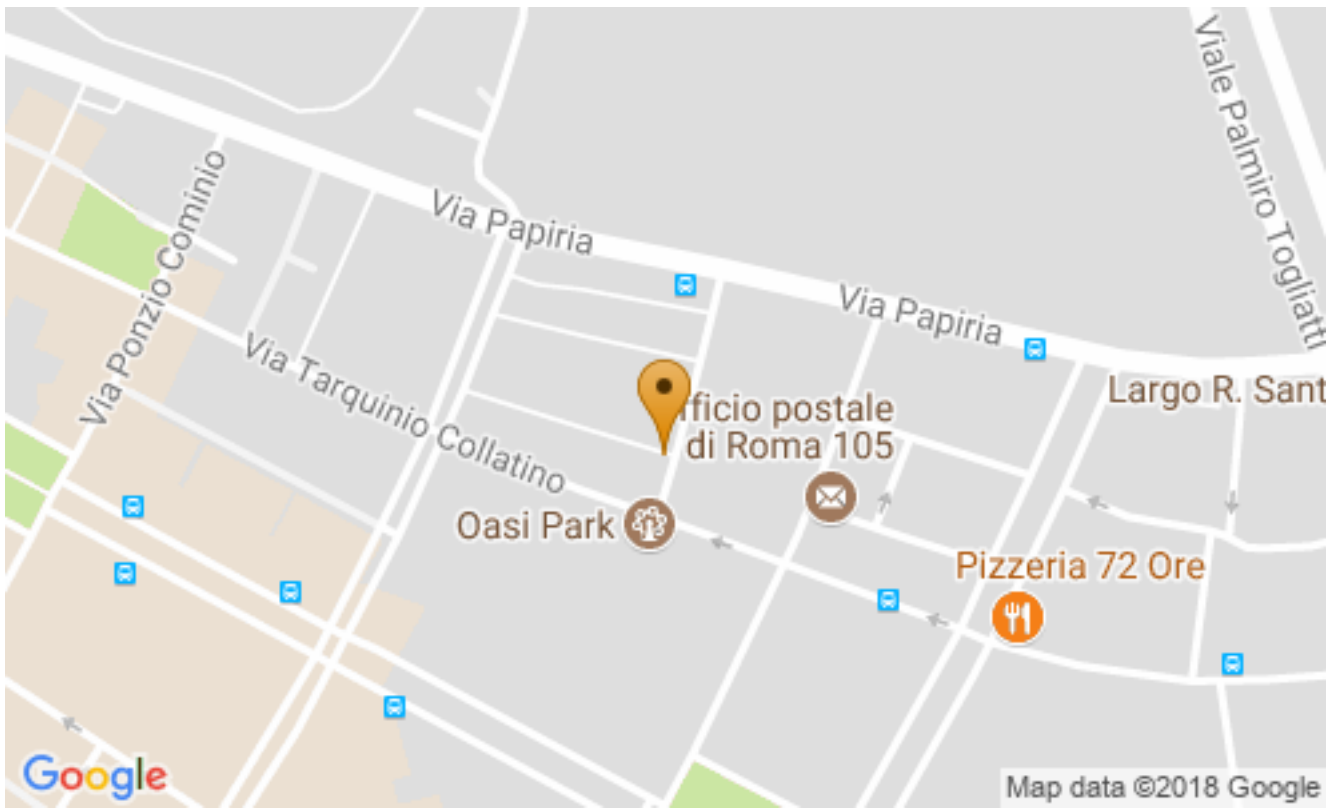
Inquadramento Urbanistico	L'immobile è individuato dal PRG nella zona "Tessuti della Città consolidata - Zona T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa" (artt. 45 e 47 N.T.A.). Sono ammesse le destinazioni d'uso abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, produttive e parcheggi non pertinenziali. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, ampliamento, secondo le prescrizioni indicate. 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.

Andamento mercato immobiliare	
--------------------------------------	--

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>	Descrizione	Coefficiente
	Ottimo	1.05
	Buono	1.00
	Normale	0.95
	Scarso	0.90
	Pessimo	0.80

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

<i>Tipo di esposizione</i>	Descrizione	Coefficiente
	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>	Descrizione	Con ascensore	Senza ascensore
	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=2252601)	85	0	0	0	€ 2.000
Unità B (id=2251190)	85	0	0	0	€ 2.706
Unità C (id=2250509)	80	0	0	0	€ 2.500
SOGGETTO	81,5	0	0	0	

* 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	230.000	200.000	-
Data (mesi)	1	1	1	0
Sup. principale (mq)	85	85	80	81,5
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 (€)	170.000	230.000	200.000
Prezzo Data diff (€)	283	383	333
Prezzo Sup. principale diff (€)	-7.000	-9.471	3.750
Prezzo Sup. annesse diff (€)	0	0	0
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	163.283	220.912	204.083

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.402
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.075
Pr. Sup. principale	€ 2.271
Pr. Sup. annesse	€ 0
Pr. Box o posto auto	€ 1.363
Pr. Manutenzione	€ -2.257
Pr. Aree Scoperte	€ 11

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	196.093
Errore medio percentuale	26,09 % < 3%
Stima Monoparametrica (€)	197.128
Verifica errore medio	0,53 % < 5%
Coefficiente adeguamento	0,76
Valore Stimato (€)	149.720

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,90
Piano dell'abitazione	0,94
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

Identificativo	2252601	Riferimento	PortaPortese.it	Data annuncio	29/05/2018
Superficie	85	Prezzo	170.000	Prezzo al mq	2.000
Categoria	Residenziale	Tipologia	Appartamento	Tipologia rif.	appartamento
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	Appio Tuscolano				
Descrizione	TUSCOLANA ad Giulio Agricola libero piazza San G. Bosco mq 90 ca ampio ingresso salone doppio due ampie camere cucina abitabile servizio molto luminoso doppia esposizione E 170000 tratt				
Collegamento	http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Ville_e_appartamenti_(Roma)/Appio-Tuscolano/m-ad-giulio-agricola-0ID2018022549094?tipo=offerte&numero=-2&latstart=41.8966&lngstart=12.494&zoomstart=10				

Comparabile B

Identificativo	2251190	Riferimento	Immobiliare.it	Data annuncio	03/05/2018
Superficie	85	Prezzo	230.000	Prezzo al mq	2.706
Categoria	Residenziale	Tipologia	Appartamento	Tipologia rif.	Appartamento
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	Via Calpurnio Fiamma - Cinecittà				
Descrizione	Trilocale via Calpurnio Fiamma, Roma DON BOSCO VIA CALPURNIO FIAMMA TRILOCALE 85 MQ.don bosco via calpurnio fiamma proponiamo in vendita appartamento di 85 mq in discrete condizioni posto al 7° piano composto da:salone,cucina,2 camere matrimoniali,bagno,ripostiglio e 2 balconifrimm montesacro via val d'ossola 118 roma 00141 06/89537675 o 329/8522627 chiamandoci potrete chiedere informazioni piu' dettagliate su questo immobile o in caso la possibilita' di avere a vostra disposizione altre proposte immobiliari che potrebbero fare al caso vostro. se avete un immobile da vendere potete affidarvi a noi avendo la garanzia che il vostro immobile,che spesso equivale ai risparmi di tutta una vita,venga trattato da agenti qualificati che sapranno dare il giusto valore e la giusta importanza alla vostra compravendita immobiliare.la nostra forza e il vostro vantaggio e' il tempo di realizzo piu' rapido per la vendita o l'acquisto del vostro immobile grazie alla collaborazione con oltre 500 agenzie e un portale con oltre 5000 immobili che ci rende leader nel mercato immobiliare. valutazioni gratuite adeguate al mercato odierno e ricordate una buona valutazione equivale ad una vendita soddisfacente. per vedere tutte le nostre offerte scarica la nostra app dal tuo cellulare andando sul browser all'indirizzo http://m.frimm.com/41734/ aggiungilo sulla schermata home e avrai uno strumento efficace per la ricerca del tuo immobile o per qualsiasi altra tua esigenza avendo sempre noi come tuoi ref				
Collegamento	https://www.immobiliare.it/66939827-Vendita-Trilocale-via-Calpurnio-Fiamma-Roma.html				

Comparabile C

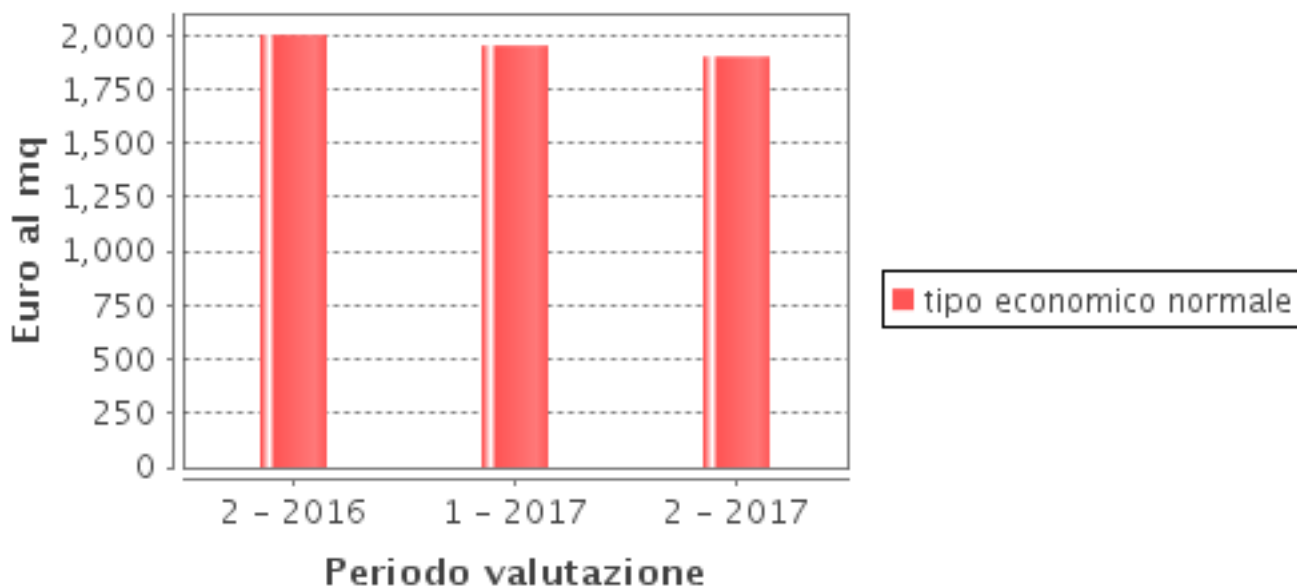
Identificativo	2250509	Riferimento	Immobiliare.it	Data annuncio	02/05/2018
Superficie	80	Prezzo	200.000	Prezzo al mq	2.500
Categoria	Residenziale	Tipologia	Appartamento	Tipologia rif.	Appartamento
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	Viale San Giovanni Bosco 110 - Cinecittà				
Descrizione	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.				
Collegamento	https://www.immobiliare.it/66239187-Vendita-Trilocale-viale-San-Giovanni-Bosco-110-Roma.html				

Analisi dati OMI di compravendita

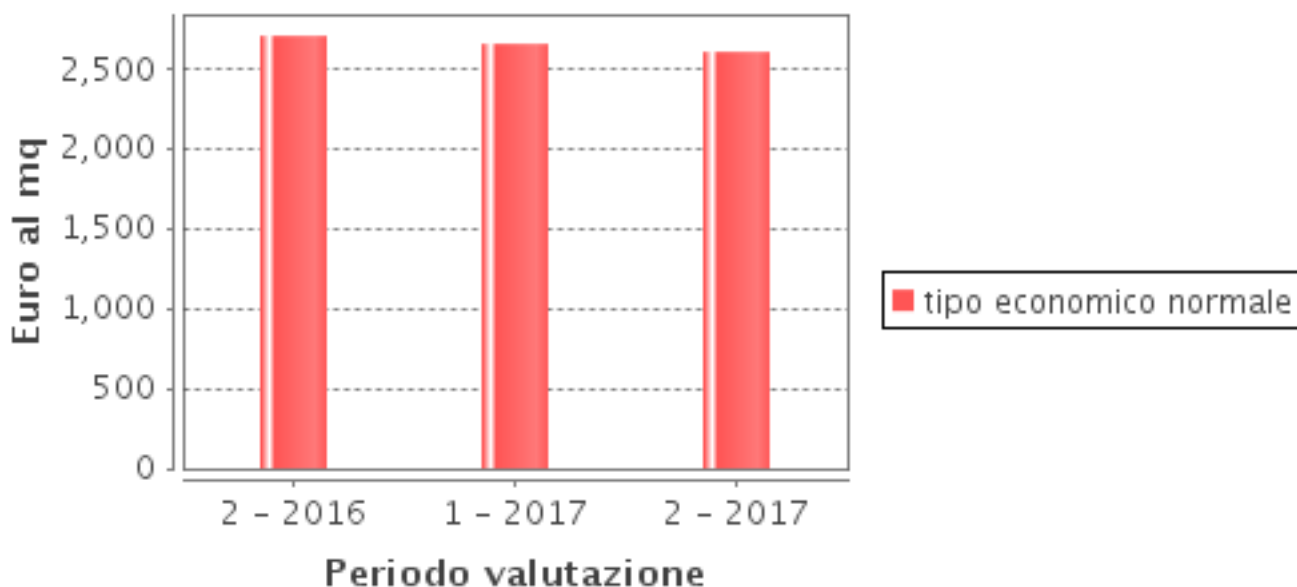
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.200	2.150	2.100
Abitazioni di tipo economico normale	2.000	1.950	1.900
Box normale	1.400	1.400	1.400
Laboratori normale		900	900
Negozi scadente	1.750	1.700	1.700
Negozi normale	2.200	2.100	2.050
Negozi ottimo	2.750	2.700	2.700
Posti auto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



08/06/2018 Timbro e firma

Report Fotografico



Report Fotografico



Report Fotografico



Report Fotografico



Report Fotografico

