



PERIZIA IMMOBILE

Perizia_F_H501_956_408_18__20180608_113522

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 Data Sopralluogo Data Evasione Perizia</i>	23/05/2018

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 CALPURNIO PISONE, 80 - ROMA RM 00100 - Scala: A - Piano: 2 - Interno: 7
<i>Consistenza</i>	L'appartamento è composto da quattro vani, cucina abitabile, ripostiglio, due bagni, corridoio e balcone.

Riepilogo della Valutazione

Valore di mercato del lotto immobiliare (arrotondato)	€ 227.000
--	------------------

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	408	18	A/3	3	6	€ 1.131,04

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	24/02/1965	Daniele Migliori in Roma		769618		
Contraenti	Venditore	Impresa Edile Tuscolana Ponente s.r.l.					
	Acquirente	I.N.P.D.A.I.					
Licenza Edilizia	n. 222/E del 07/05/1963						
Abitabilità	n. 174 del 10/02/1965						
Sanatoria	n. 125748 del 29/07/1998						
Stato Locativo							

Superfici

Tipo misura	da planimetria			
Misurazione	Superficie interna			
Superficie principale (mq)	104,5			
Superfici annesse	Descrizione	Misura (mq)	Rapporti mercantili	Misura Omogenea (mq)
	1. balcone	10,5	0,3 <= 25 mq > 0,1	3,15
	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	0
Superficie commerciale (mq)	107,65			

Descrizione e Caratteristiche dell'immobile

Ubicazione

Comune	ROMA	Provincia	RM	C.A.P.	00100
Indirizzo	VIA CALPURNIO PISONE			N. Civico	80
Scala	A	Piano	2	Interno	7

Caratteristiche

Descrizione	L'appartamento è composto da quattro vani, cucina abitabile, ripostiglio, due bagni, corridoio e balcone.		
Tipo di affaccio	su strada	Tipo di esposizione	Sud-Est
Ascensore	Si	Finiture	Normali
Piano	Secondo	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

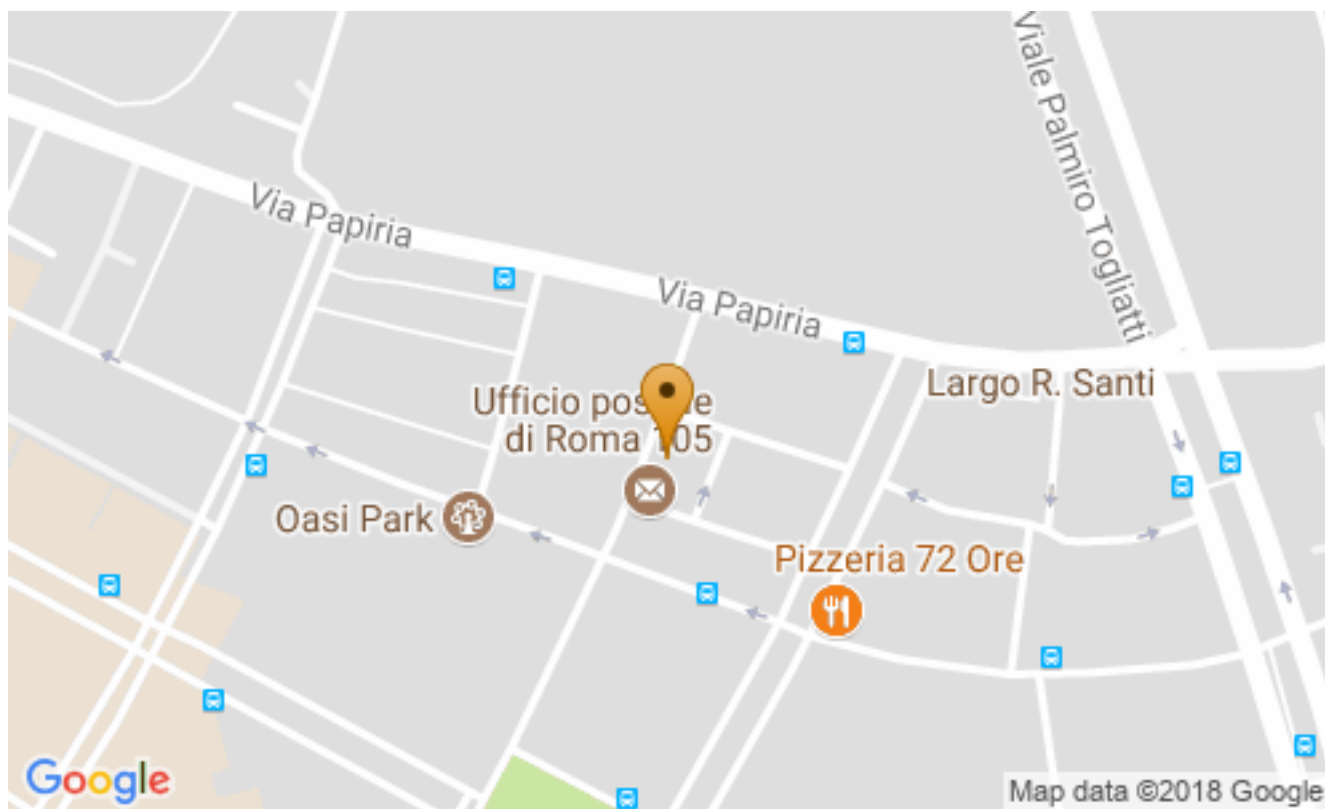
Inquadramento Urbanistico	L'immobile è individuato dal PRG nella zona "Tessuti della Città consolidata - Zona T2 Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa" (artt. 45 e 47 N.T.A.). Sono ammesse le destinazioni d'uso abitative, commerciali, servizi, turistico-ricettive, 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

Stato di conservazione	Descrizione	Coefficiente
	Ottimo	1.05
	Buono	1.00
	Normale	0.95
	Scarso	0.90
	Pessimo	0.80

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

Tipo di esposizione	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

Piano dell'abitazione	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=2252718)	100	0	0	0	€ 2.500
Unità B (id=2252678)	100	0	0	0	€ 2.250
Unità C (id=2250484)	100	0	0	0	€ 2.700
SOGGETTO	104,5	10,5	0	0	

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

TABELLA DEI DATI					TABELLA SAGGI	
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	SOGGETTO	Saggio annuo di rivalutazione	0,02
Prezzo di mercato (€)	250.000	225.000	270.000	-	Rapp. Mercantile Sup. annesse	0,3
Data (mesi)	0	1	1	0	Rapp. Mercantile Box Auto	0,6
Sup. principale (mq)	100	100	100	104,5	Rapp. Mercantile aree scoperte	0,005
Sup. annesse (mq)	0	0	0	10,5		
Box-Posto Auto (mq)	0	0	0	0		
Aree scoperte (mq)	0	0	0	0		

TABELLA DI VALUTAZIONE			
Pr./Caratteristiche	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C
Prezzo di mercato (€)	250.000	225.000	270.000
Prezzo Data diff (€)	0	375	450
Prezzo Sup. principale diff (€)	11.250	10.125	12.150
Prezzo Sup. annesse diff (€)	7.875	7.088	8.505
Prezzo Box-Posto Auto diff (€)	0	0	0
Prezzo Aree scoperte diff (€)	0	0	0
Prezzo equiparato (€)	269.125	242.588	291.105

TABELLA PREZZI MARGINALI	
Pr. Sup. principale (Mercato)	€ 2.483
Pr. Sup. principale (O.M.I.)	€ 2.075
Pr. Sup. principale	€ 2.320
Pr. Sup. annesse	€ 696
Pr. Box o posto auto	€ 1.392
Pr. Manutenzione	€ -2.556
Pr. Aree Scoperte	€ 12

TABELLA VERIFICA	
Prezzo equiparato medio (€)	267.606
Errore medio percentuale	16,67
Stima Monoparametrica (€)	268.497
Verifica errore medio	0,33
Coefficiente adeguamento	0,85
Valore Stimato (€)	227.220

% < 3%

% < 5%

TABELLA COEFFICIENTI	
Stato di conservazione	0,95
Finiture	0,95
Tipo di esposizione	0,98
Piano dell'abitazione	0,96
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	2252718	Riferimento	Casa.it	Data annuncio	04/06/2018
Superficie	100	Prezzo	250.000	Prezzo al mq	2.500
Categoria	Residenziale	Tipologia	Appartamento	Tipologia rif.	appartamento
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	via enrico mazzoccolo - Roma				
Descrizione	Via enrico mazzoccolo, Roma (RM) Tuscolano Via Mazzoccolo centralissimo in posizione strategica per i collegamenti e i servizi principali della zona proponiamo la vendita di uno splendido appartamento di ampia metratura posto all'ultimo piano di una palazzina all'interno di un comprensorio residenziale con ampi spazi verdi. L'appartamento, composto da ingresso salone cucina abitabile ampio disimpegno tre camere da letto servizio ripostiglio e tre balconi, gode della tripla esposizione. L'ampia metratura e le tramezzature interne consentono anche una diversa distribuzione degli ambienti, con la creazione di un secondo bagno. Completa la propriet? una cantina di circa 8 mq.				
Collegamento	http://www.casa.it/immobile-appartamento-lazio-roma-34467462				

Comparabile B

Identificativo	2252678	Riferimento	Subito.it	Data annuncio	31/05/2018
Superficie	100	Prezzo	225.000	Prezzo al mq	2.250
Categoria	Residenziale	Tipologia	Appartamento	Tipologia rif.	appartamento
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	via calpurnio fiamma 33				
Descrizione	Tuscolana appartamento zona metro lucio sestio Tuscolana zona Don Bosco, in via Calpurnio Fiamma 33, adiacente la fermata metro A di Lucio Sestio ed in zona servitissima di attività commerciali, proponiamo appartamento in condominio con portineria, posto al settimo (non ultimo) piano di 100 mq, composto da ingresso, salone, cucina abitabile, due camere, bagno, ripostiglio (possibilità secondo bagno) e balcone. L'immobile ? molto luminoso e si presenta in condizioni originarie, tranne il bagno ristrutturato. Gli impianti sono stati rifatti di recente. Riscaldamento con contabilizzatori a consumo individuale. La palazzina esternamente necessita di manutenzione, internamente ? in buono stato. € 225000 trattabili				
Collegamento	https://www.subito.it/appartamenti/tuscolana-appartamento-zona-metro-lucio-sestio-roma-253289260.htm				

Comparabile C

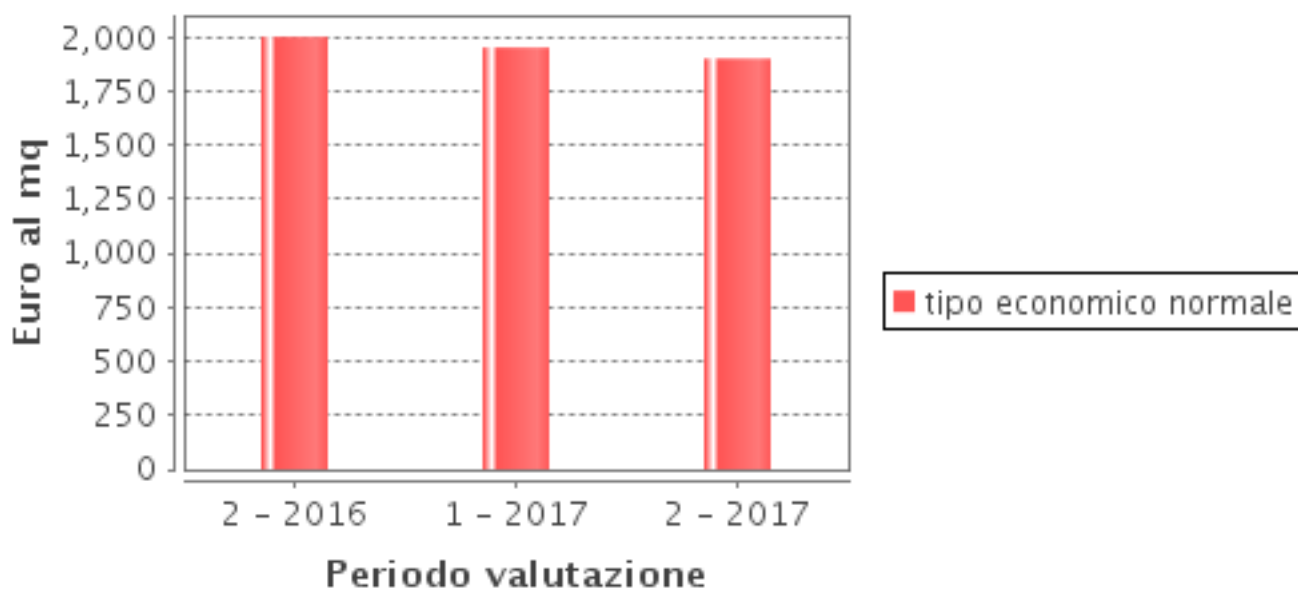
Identificativo	2250484	Riferimento	PortaPortese.it	Data annuncio	02/05/2018
Superficie	100	Prezzo	270.000	Prezzo al mq	2.700
Categoria	Residenziale	Tipologia	Appartamento	Tipologia rif.	appartamento
Comune	Roma	Provincia	RM	Zona OMI	RM00000138
Indirizzo	Appio Tuscolano				
Descrizione	TUSCOLANA AD. MT GIULIO AGRICOLA adiacente via papiria ampio ingresso salone due camere cabina armadio cucina abitabile bagno ripostiglio armadi muro terrazzino palazzo signorile ottima esposizione ottime condizioni 270.000 e Ag.Imm.				
Collegamento	http://www.portaportese.it/rubriche/Immobiliare/Ville_e_appartamenti_(Roma)/Appio-Tuscolano/m-adiacente-via-papiria-0ID2018013553962?tipo=offerte&numero=-2&latstart=41.8966&lngstart=12.494&zoomstart=1				

Analisi dati OMI di compravendita

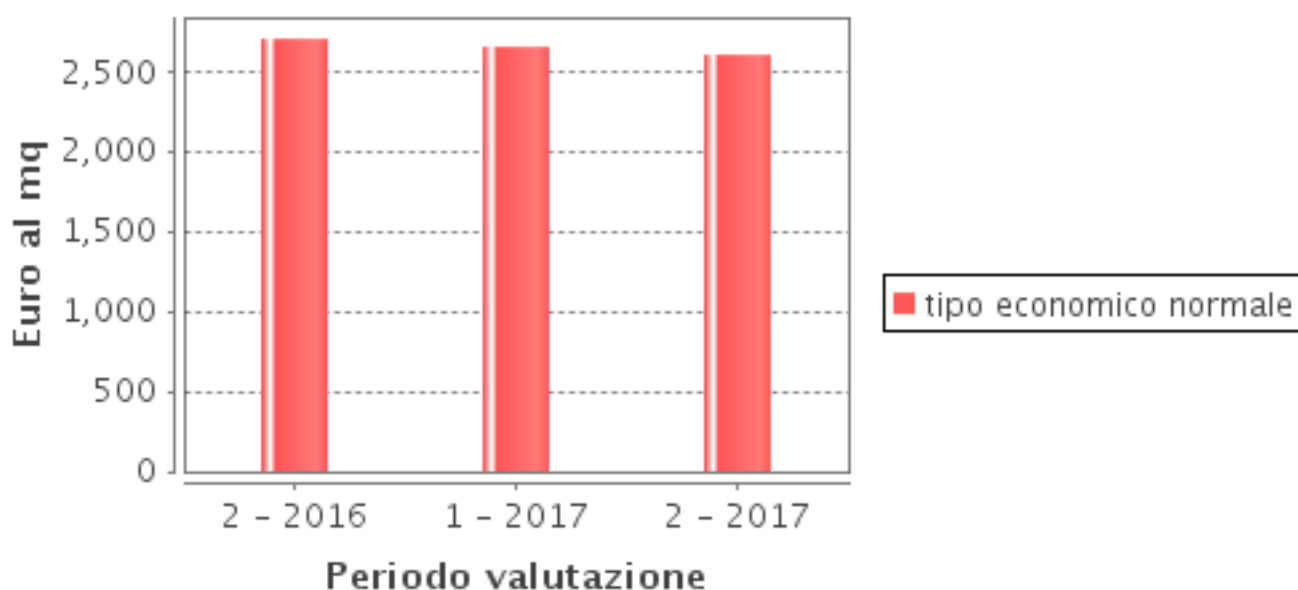
	Minimo		
	2 - 2016	1 - 2017	2 - 2017
Abitazioni civili normale	2.200	2.150	2.100
Abitazioni di tipo economico normale	2.000	1.950	1.900
Box normale	1.400	1.400	1.400
Laboratori normale		900	900
Negozi scadente	1.750	1.700	1.700
Negozi normale	2.200	2.100	2.050
Negozi ottimo	2.750	2.700	2.700
Posti auto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

