



STUDIO DI ARCHITETTURA

Certificato di Valutatore Immobiliare
UNI 11558/2014 e UNI PdR 19/2016
Valutatore Immobiliare N. 19FI00115PU5

Codice fiscale: FBLDNL74M03H5010

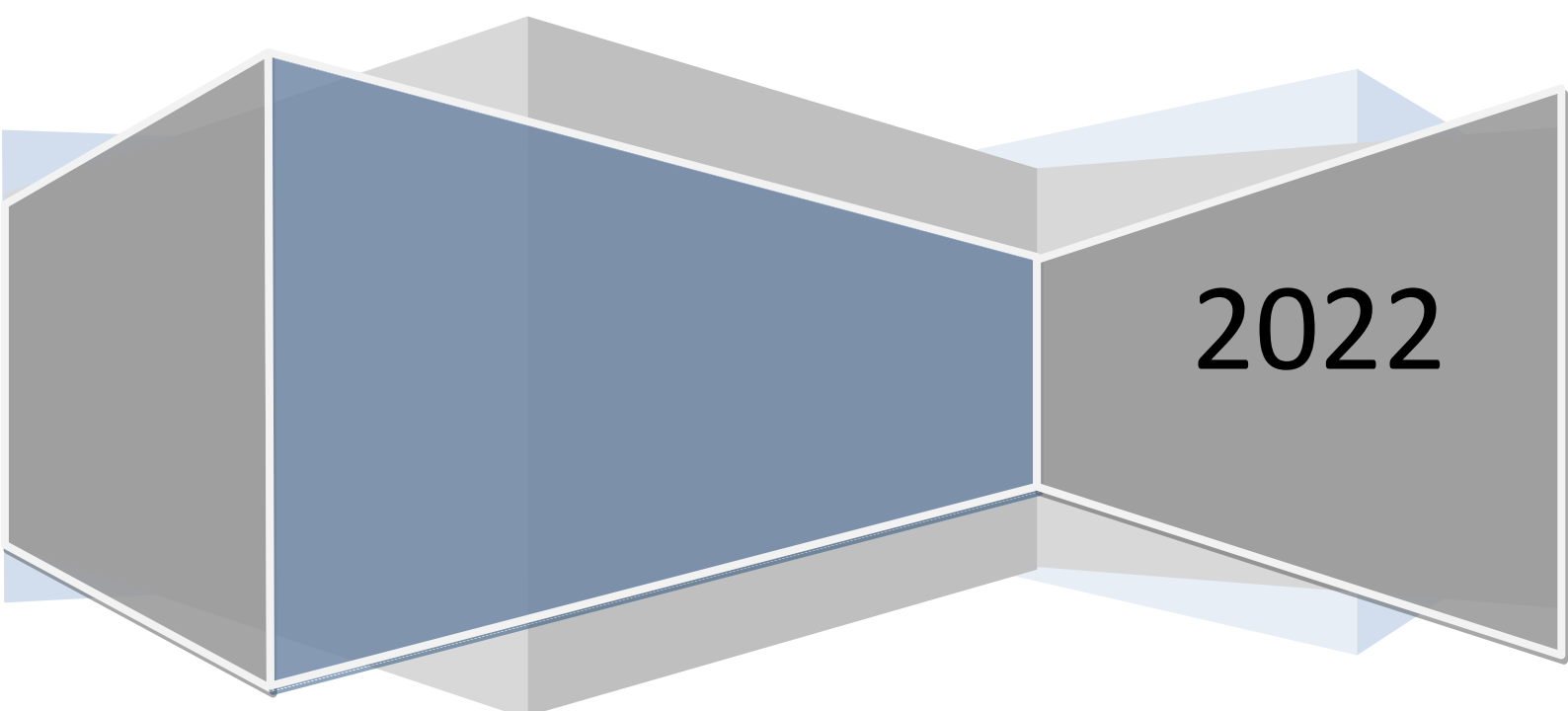
Partita IVA: 01016780577

Studio in: Via P.L.Mariani,32 – 02100 Rieti

Tel Cell.: 3286437389

Email: arch.fabellini@gmail.com

Pec: daniele.fabellini@archiworldpec.it



2022

INDICE SINTETICO

1 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE

UBICAZIONE

DESCRIZIONE AGGLOMERATO

GEOREFERENZIAZIONE

2 - DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3 - DATI CATASTALI

VARIAZIONI

STORICO INTESTATI

4 - STATO DELL'IMMOBILE

5 - MERCATO IMMOBILIARE

6 - VALUTAZIONE

RELAZIONE TECNICA IMMOBILE ESISTENTE

Il sottoscritto arch. **FABELLINI Daniele**, con domicilio in Rieti, Via P.L. Mariani n. 32/a, cod. fisc.: FBL DNL 74M03 H501O, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Rieti al n. 261, in qualità di coadiutore del CTU dott. Marco Casanica, con studio in Rieti, Via Salaria, 12, rassegna la presente relazione di stima e dichiara rispondente al vero quanto in seguito esposto relativamente all'immobile di seguito descritto ed analizzato.

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI GARANZIA

Comune ROMA, prov. di ROMA

Via Adolfo Gandiglio n. 102, zona semicentrale

La zona si presenta edificata, facilmente raggiungibile e dotata di tutte le urbanizzazioni.

DESCRIZIONE DELL' AGGLOMERATO CIRCOSTANTE

L'immobile è parte di fabbricato ubicato in una zona semi centrale del Comune di Roma. La zona è completamente urbanizzata e caratterizzata da tutta una serie di fabbricati pluripiano indipendenti o appartenenti a complessi immobiliari con corte comune. La zona in cui è inserito è di tipo residenziale e ben distribuita e caratterizzata da una buona esposizione.

GEOREFERENZIAZIONE DELL'IMMOBILE

Latitudine: 41°86'31.57" N Longitudine: 12°44'15.72" E

ALLINEAMENTO DEL BENE AGLI ELEMENTI CHE CARATTERIZZANO IL LUOGO

La tipologia dell'immobile è in linea con gli elementi architettonici che caratterizzano e distinguono la zona in cui è inserito.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La proprietà oggetto della presente valutazione è costituita da un'unità immobiliare di tipo residenziale con destinazione d'uso Box auto. L'immobile, sito nel comune di Roma (RM), Via Adolfo Gandiglio n. 102 è inserito in una zona semicentrale a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'immobile è parte di un'area coperta destinata esclusivamente al ricovero ed alla manovra di autoveicoli con singoli garage di proprietà esclusiva.

Dalla documentazione fotografica allegata alla presente, si evince che l'immobile risulta essere areato grazie alla presenza di una griglia posta al di sopra dell'apertura. Una rampa comune, direttamente collegata con Via Adolfo Gandiglio ed uno spazio di manovra garantiscono l'accesso all'interno del box.

La porzione d'immobile oggetto della presente stima, risultava quindi essere distribuita esclusivamente al piano primo sottostrada e composta da un ingresso dotato di serranda avvolgibile in alluminio, pavimento in cemento e pareti in blocchi di cls tinteggiate.

La superficie desunta dalla Visura storica per immobile del 08/11/2022 è di mq 36,00.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati

STORICO CATASTALE **DATI IDENTIFICATIVI**

Comune di **ROMA (H501) (RM)**

Foglio **466** Particella **1899** Subalterno **534**

Classamento:

Rendita: **Euro 215,10**

Rendita: **Lire 416.500**

Zona censuaria **4,**

Categoria **C/6a),** Classe **5,** Consistenza **35 m2**

Foglio **466** Particella **1899** Subalterno **534**

Indirizzo: VIA ADOLFO GANDIGLIO n. 102 Interno 34 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **36 m2**

- COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 56850/1985)
- FRAZIONAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 21/01/1999 DIVISIONE (n. 114566.1/1996)

STORICO INTESTATI

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM)
Foglio 466 Particella 1899

- **LAMIRAFIORI S R L** Sede in ROMA (RM) dal 20/12/1990 al 22/10/1996
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto DI COSTITUZIONE dal 20/12/1990 (n.56850/1985))

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 466
Particella 1899 Sub. 534

- **LAMIRAFIORI S R L** Sede in ROMA (RM) dal 22/10/1996 al 19/04/2001
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva da FRAZIONAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 21/01/1999 DIVISIONE (n. 114566.1/1996))

- **COSMOSERVICES SAS GESTIONE SERVIZI E PULIZIA DI LEONI & C (CF 04112441003)** Sede in NAZZANO (RM) dal 19/04/2001 al 01/02/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto del 19/04/2001 Pubblico ufficiale PAPI MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 93599 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23329.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. 439280 in atti dal 07/05/2001)

- **FRATELLI TROIANI SERVICES S.R.L. (CF 08667091006)** Sede in ROMA (RM) dal 01/02/2006

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto del 01/02/2006 Pubblico ufficiale INTERSIMONE GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 184188 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8047.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/02/2006.

La documentazione catastale è coerente con quanto rilevato, la planimetria catastale e' conforme allo stato dei luoghi.

Si specifica che l'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati, per la sola individuazione della corretta perimetrazione catastale.

STATO DI MANUTENZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in un sufficiente stato di manutenzione; normali le condizioni di conservazione delle parti che lo compongono, con fisiologici segni di deperimento fisico misurato sulle parti e sulle componenti visibili in loco.

STATO LOCATIVO

Attualmente l'unità immobiliare è sostanzialmente libera.

SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE E DELLE VENDITE

Il mercato immobiliare attualmente è caratterizzato da una sufficiente dinamicità. L'offerta nella zona è rappresentata dalla presenza di immobili tipologicamente simili a quello in oggetto. Positivo è l'andamento delle richieste che negli ultimi anni ha visto acquirenti attratti dalla buona posizione semicentrale e dalle infrastrutture esistenti.

Tempi di assorbimento attuali da parte del mercato immobiliare: mesi 8/12

A seguito del sopralluogo effettuato e dell'analisi della documentazione prodotta, stante le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto, si ritiene che il cespite possedesse una sufficiente appetibilità commerciale, con tempi di vendita medi.

Analizzando l'indice dei prezzi di immobili simili compravenduti negli ultimi venti anni, possiamo affermare che l'andamento delle transazioni locali e' in linea con la media nazionale.

A titolo indicativo si allegano i valori OMI attuali anno 2022 semestre primo.

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/COLLI PORTUENSI (PIAZZALE EUGENIO MORELLI)

Codice zona: D9

Microzona: 56

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia Box Stato conservativo Normale Valore di mercato 1700 – 2450

Valori di locazione (€/mq x mese) 8,3 – 11,8

MISURE SUPERFICI E VOLUMI

La superficie totale dell'immobile è stata estrapolata dalla consistenza riportata in visura pari a complessivi mq. 35,00

VALUTAZIONE

La valutazione scaturisce da una serie di considerazioni come l'ubicazione del cespite in una posizione dotata di servizi; la tipologia dell'immobile e l'andamento del mercato immobiliare locale contraddistinto da un'offerta in equilibrio con la domanda. Si può conferire al cespite in esame un grado di commerciabilità medio, con tempi di assorbimento da parte del mercato medio-bassi.

Considerando quanto esposto, e' stato possibile applicare il procedimento di stima multiparametrico MCA, metodologia che assolve in pieno alle condizioni poste dal Codice Civile.

Ai fini economici/estimativi, e' stato analizzato, in primo luogo, il segmento di mercato definito dagli elementi che lo contraddistinguono, quali localizzazione, destinazione, tipologia immobiliare ed edilizia, dimensione, caratteri della domanda e dell'offerta, forma di mercato, livello del prezzo e numero degli scambi.

In secondo luogo, e' stata effettuata un'analisi di mercato immobiliare al momento della presente perizia di stima.

METODO VALUTATIVO UTILIZZATO

Per la valutazione dell'immobile è stato utilizzato il metodo del confronto di mercato presente al momento della vendita dell'immobile (MCA Market Comparison Approach) cioè l'importo stimato al quale l'immobile sarebbe stato venduto alla data della compravendita in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

PREZZO UNITARIO DEGLI IMMOBILI DEL SEGMENTO DI MERCATO DELL'IMMOBILE VALUTATO

Alla sopracitata superficie totale e' stato attribuito il valore di mercato medio pari ad Euro/mq. 2000,00

SINTESI E CONCLUSIONI

Destinazione Box Piano S1 Superficie totale = mq. 35,00

Valore di stima = mq 35,00 x €/mq 2000,00 = € 70.000,00

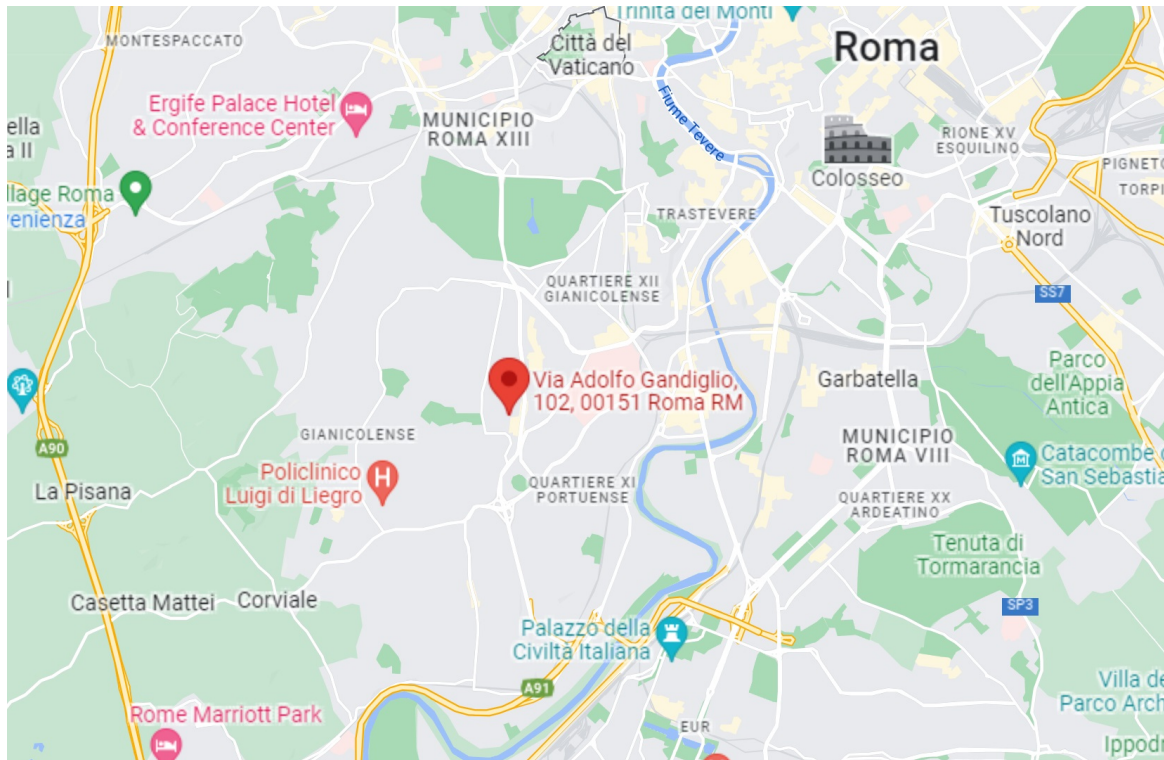
VALORE DI STIMA COMPLESSIVO Arrotondato. 70.000,00

ALLA LUCE DI QUANTO INDICATO NELLA PRESENTE RELAZIONE

SI RATIFICA IL VALORE DI STIMA SOPRAINDICATO

LOCALIZZAZIONE

Macrolocalizzazione



Microlocalizzazione



AEROFOTOGRAMMETRIA



DOCUMENTAIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4




RIETI li 14/11/2022

IL PERITO

(Dott. Arch. Daniele FABELLINI)
(timbro e firma)



Tabella comparativi

NR	1	2	3	
Data dell'indagine di Mercato	23/04/2022	23/04/2022	23/04/2022	
Descrizione sintetica	Via del Casaletto adiacente all'associazione Gianicolo Junior proponiamo in vendita box auto posto al piano terra di circa 16 mq. Ottima area di manovra, cancelli e serranda elettrici. E' presenta la video sorveglianza.	MONTEVERDE Precisamente in Via Adolfo Gandiglio, nella parte adiacente alla piazzetta vicino ai Colli Portuensi, vendiamo un box auto che può ospitare una macchina utilitaria e due motocicli. Non adatto a SUV. Altezza 2.20 mt, lunghezza 3 mt. Serranda elettrica, soppalcati, dispone anche di lavandino con acqua corrente.	ristrutturato con serranda elettrica con telecomando	
Indirizzo	Via del Casaletto	Via Adolfo Gandiglio	Via Carlo Oreste Zuretti	
Localizzazione	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	
Destinazione d'uso prevalente	Residenziale	Residenziale	Residenziale	
Superficie Commerciale	16	20	27	
Richiesta (Euro)	32 000	40 000	70 000	
Prezzo di Vendita (Euro/mq comm)	2 000	2 000	2 593	
Canone di Locazione annuo				
Canone di Locazione annuo unitario(Euro/mq comm)				
Cielo/terra - Porzione	Porzione	Porzione	Porzione	
Piano	T	T	T	
Condizioni di manutenzione	Sufficienti	Sufficienti	Sufficienti	
Livello impiantistico	Normale	Normale	Normale	
Esposizione	Sufficiente	Sufficiente	Sufficiente	
Presenza ascensore	NO	NO	NO	
Presenza Box auto	SI	SI	SI	
Presenza Posti Auto	NO	NO	NO	
Presenza Cantine	NO	NO	NO	
Presenza area sterna esclusiva	NO	NO	NO	
Altro				
Classificazione Energetica (se disponibile)				
FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	https://www.immobiliare.it/annunci/99329916/	https://www.immobiliare.it/annunci/98599940/	https://www.immobiliare.it/annunci/99112142/	
Foto				

AGGIUSTAMENTI (*)	SOGGETTO	1	2	3	4
Ubicazione	Semicentro	SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Appeal Archit. e caratteristiche generali del fabbricato		SIMILE	SIMILE	SIMILE	INFERIORE
%		0%	0%	0%	10%
Piano		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Stato manutentivo		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Livello impiantistico		SIMILE	INFERIORE	SIMILE	SIMILE
%		0%	10%	0%	0%
Dimensioni		SIMILE	SIMILE	SIMILE	SIMILE
%		0%	0%	0%	0%
Altro					
%					
Trattativa Commerciale %	10%	-10%	-10%	-10%	-10%
TOTALE AGGIUSTAMENTO		-10%	0%	-10%	
VALORE UNITARIO DI MERCATO AGGIUSTATO		1 800	2 000	2 334	

VM unitario (€/mq) COMMERCIALE

2 000.00

Catasto fabbricati
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 08/11/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 08/11/2022

Dati identificativi: Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 466 Particella 1899 Subalterno 534

Partita: 418956

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ROMA (H501A) (RM)

Foglio 466 Particella 1616

Classamento:

Rendita: Euro 215,10

Rendita: Lire 416.500

Zona censuaria 4,

Categoria C/6^a, Classe 5, Consistenza 35 m²

Foglio 466 Particella 1899 Subalterno 534

Indirizzo: VIA ADOLFO GANDIGLIO n. 102 Interno 34 Piano S1

Dati di superficie: Totale: 36 m²

> Intestati catastali

> 1. FRATELLI TROIANI SERVICES S.R.L. (CF 08667091006)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprietà per 1/1

> Dati identificativi

📅 dal 20/12/1990 al 22/10/1996

Immobile predecessore

Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 466 Particella 1899

COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 56850/1985)

📅 dal 22/10/1996

Immobile attuale


Comune di ROMA (H501) (RM)

Foglio 466 Particella 1899 Subalterno 534



FRAZIONAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 21/01/1999 DIVISIONE (n. 114566.1/1996)

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

> Indirizzo

-  dal **20/12/1990** al **22/10/1996** COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 56850/1985)
Immobile predecessore
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **466** Particella **1899**
VIA ADOLFO GANDIGLIO n. 100 Piano S - 1
Partita: **418956**
-  dal **22/10/1996** FRAZIONAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 21/01/1999 DIVISIONE (n. 114566.1/1996)
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **466** Particella **1899** Subalterno **534**
VIA ADOLFO GANDIGLIO n. 102 Interno 34 Piano S1
Partita: **418956**

> Dati di classamento

-  dal **20/12/1990** al **22/10/1996** COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 56850/1985)
Immobile predecessore
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **466** Particella **1899**
Zona censuaria **4**
Partita: **418956**
-  dal **22/10/1996** FRAZIONAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 21/01/1999 DIVISIONE (n. 114566.1/1996)
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **466** Particella **1899** Subalterno **534**
Rendita: **Euro 215,10**
Rendita: **Lire 416.500**
Zona censuaria **4**
Categoria **C/6^a**, Classe **5**, Consistenza **35 m²**
Partita: **418956**

> Dati di superficie

-  dal **09/11/2015** Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Immobile attuale
Comune di **ROMA (H501) (RM)**
Foglio **466** Particella **1899** Subalterno **534**
Totale: **36 m²**
Totale escluse aree scoperte : **36 m²**
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 22/10/1996, prot. n. 000114566

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 466 Particella 1899

- **1. LAMIRAFIORI S R L**
Sede in ROMA (RM)
1. COSTITUZIONE in atti dal 20/12/1990 (n. 56850/1985)
- 📅 dal 20/12/1990 al 22/10/1996
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di ROMA (H501)(RM) Foglio 466 Particella 1899 Sub. 534

- **1. LAMIRAFIORI S R L**
Sede in ROMA (RM)
2. FRAZIONAMENTO del 22/10/1996 in atti dal 21/01/1999 DIVISIONE (n. 114566.1/1996)
- 📅 dal 22/10/1996 al 19/04/2001
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)
- **1. COSMOSERVICES SAS GESTIONE SERVIZI E PULIZIA DI LEONI & C (CF 04112441003)**
Sede in NAZZANO (RM)
3. Atto del 19/04/2001 Pubblico ufficiale PAPI MARCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 93599 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 23329.1/2001 Reparto PI di ROMA 1 - Pratica n. 439280 in atti dal 07/05/2001
- 📅 dal 19/04/2001 al 01/02/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)
- **1. FRATELLI TROIANI SERVICES S.R.L. (CF 08667091006)**
Sede in ROMA (RM)
4. Atto del 01/02/2006 Pubblico ufficiale INTERSIMONE GIORGIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 184188 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8047.1/2006 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/02/2006
- 📅 dal 01/02/2006
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

MODULARIO
F. rig. rend. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di ROMA via A. GANDIGLIO civ. 102

PIANO INTERROSO

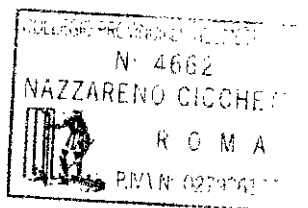
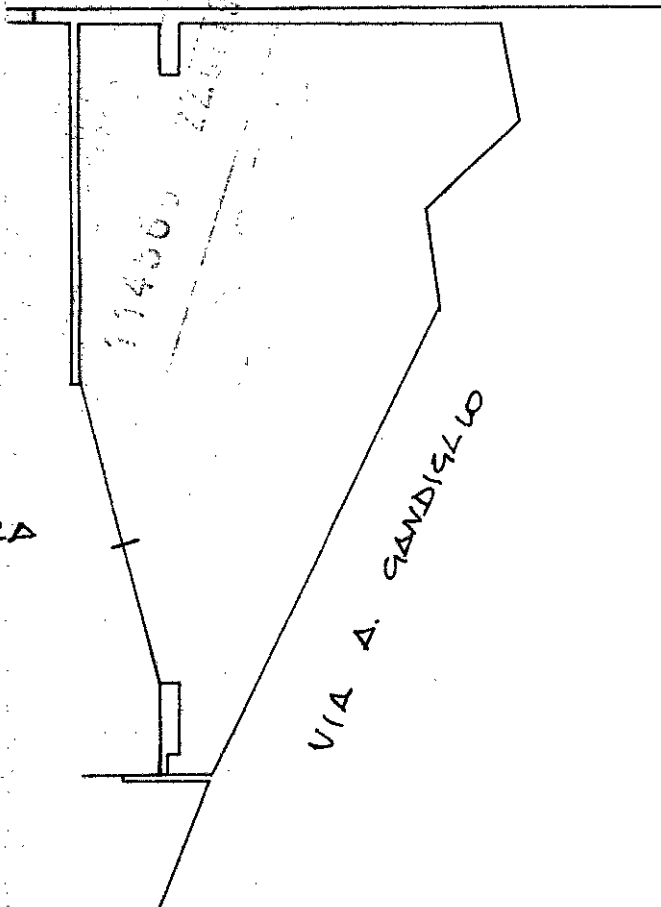
BOX N° 34

H₂ 4.02

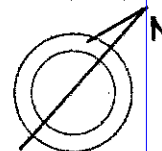
RAMPA

SPAZIO DI MANOVRA

VIA A. GANDIGLIO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:100

Dichiarazione di N.C.
Ultima planimetria in attuazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)

CICHETTI NAZZARENO

iscritto all'albo dei GEOMETRI

della provincia di ROMA n° 4662

data 18-07-96 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 22/10/1996 - Data: 09/11/2022 - n. T419754 - Richiedente: FBLDNL74M03H501O
Totale schede catastali: 466 - Formato di acquisizione: A4(210x297)
F. 466 n. 1079 sub. 534

Catastro dei Fabbricati - Situazione al 09/11/2022 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 466 - Particella 1899 - Subalterno 534 >
Via A. DOLEO GANDIGLIO n. 102 - Interno 34 Piano S.I.