

PERIZIA TECNICA DI STIMA COMPARATIVA

---- 0 ----

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, Geom. MARCO ADDARI, con studio in Roma, Via Marcello Gallian n° 58, regolarmente iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri di L'Aquila al n. 2018, per incarico ricevuto dai Sig.ri

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

di redigere la presente, volta a stabilire il più probabile valore di mercato di vendita e/o di locazione, secondo il metodo comparativo delle seguenti unità immobiliari:

A. Unità Immobiliare sita in Roma, Via Dei Pini n° 14, distinta presso il C.E.U. al Fg. 644 Part. 90 Sub. 502 Catg. A/4 C.I. 2 Consistenza 3,5 Vani R.C. € 433,82;

B. Unità Immobiliare sita in Roma, Via Collatina n° 443, distinta presso il C.E.U. al Fg. 659 Part. 1496 Sub. 57 Catg. A/3 Cl. 2 Consistenza 5,5 Vani R.C. € 781,14;
e Posto Auto sito in Roma, Via Collatina n° 443 distinto presso il C.E.U. al Fg. 659 Part. 1340 Sub. 17 Catg. C/6 Cl. 2 Consistenza 18mq. RC. € 13,94;

C. Unità immobiliare sita in Roma, Via Atlante n° 53, distinta presso il C.E.U. al Fg. 664 Part. 592 sub. 502 (ex sub 8) Catg. A/2 Cl. 6 Consistenza 5,5 Vani R.C. € 894,76;

D. Unità Immobiliare sita in Roma, Via Atteone n° 136, distinta presso il C.E.U. al Fg. 664 Part. 2425 Sub. 7 Catg. A/2 Cl. 6 Consistenza 5 Vani R.C. € 813,42;

E. Terreno, sito in Roma, località Stagno di Ostia o Case Nuove di mq 5000, distinto presso il Catasto Terreni del Comune di Roma, al Foglio 1078, particella n. 2253.

A tal fine, sarebbe stato opportuno eseguire i necessari sopralluoghi e misurazioni, per determinare l'esatta consistenza delle unità immobiliari oggetto della perizia, con valutazione dello stato di conservazione delle unità immobiliari.

I sopralluoghi non sono stati possibili per inaccessibilità degli immobili, ad eccezione degli immobili siti in via Collatina, dove si è potuto fare un sopralluogo in data 22.11.2021.

La stima è stata eseguita per comparazione attraverso indagini di mercato, valutazioni OMI e ricerche di immobili limitrofi con simili caratteristiche, attraverso agenzie immobiliari.

Sulla base di quanto illustrato gli immobili e le valutazioni sono:

APPARTAMENTO DI CUI ALLA LETTERA "A" (Via Dei Pini n. 14)

Inquadramento satellitare



Vista prospettica



Dall'accertamento OMI del Comune di Roma, pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Roma, la zona ricade in:

Fascia/Zona: Periferica/CENTOCELLE (Piazza dei Mirti)

Codice Zona: D14

Microzona: 111

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale;

I Valori per le abitazioni di tipo economico, con un normale stato conservativo sono:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Minimo: € 1.800,00

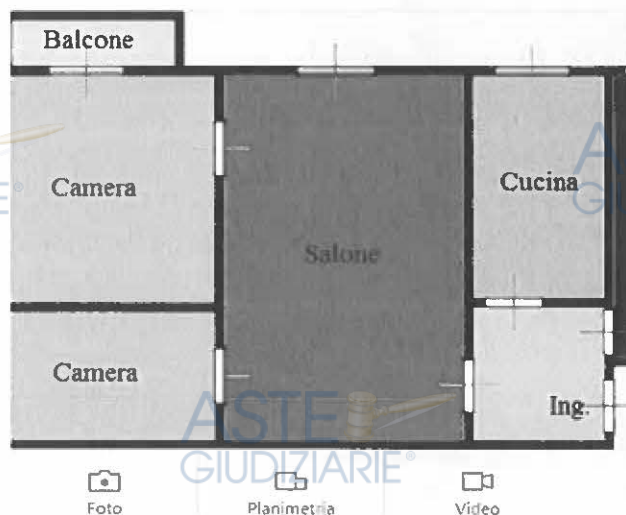
Massimo: € 2.600,00

I canoni di locazione per le abitazioni di tipo economico, con un normale stato conservativo sono:

Minimo: € 8,30/mq x mese

Massimo: € 11,30/mq. x mese

Da accertamenti tramite il sito Immobiliare.it vi è un appartamento simile posto in vendita:



Trilocale via dei Pini, Roma
Roma - Centocelle - Via dei Pini

€ 157.000 3 locali 80 m² superficie 1 bagno 2 piano

Il prezzo di vendita al mq. per l'appartamento sopra descritto risulta di € 1.962,50, coerente con i valori espressi dall'OMI

L'appartamento di via dei Pini è situato al piano terra, all'interno di un condominio di 6 piani.

La sua superficie commerciale è di circa 72 mq, per cui, prendendo come riferimento il valore unitario di €/mq 2.000,00 si ha un **valore commerciale** di:

€/mq. 2.200,00 x 72 mq. = **€ 158.400,00**

Il **canone di locazione**, prendendo come riferimento il valore medio di locazione (€ 9,65/mq x mese) risulta pari a:

€ 9,65/mq. x mese x 72 mq. = **€ 694,80 x mese**

APPARTAMENTO (e soffitta) E POSTO AUTO DI CUI ALLA LETTERA "B" (Via Collatina n. 443)

Inquadramento satellitare



Vista prospettica



Dall'accertamento OMI del Comune di Roma, pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Roma, la zona ricade in:

Fascia/Zona: Suburbana/TOR SAPIENZA-ZONA INDUSTRIALE VIA DELL'OMO

Codice Zona: E14

Microzona: 109

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale;

I Valori per le abitazioni di tipo civile, con un normale stato conservativo sono:

Minimo: € 1.600,00

Massimo: € 2.350,00

I valori per i posti auto scoperti, con un normale stato conservativo sono:

Minimo: € 400,00

Massimo: € 600,00

I canoni di locazione per le abitazioni di tipo civile, con un normale stato conservativo sono:

Minimo: € 7,30/mq x mese

Massimo: € 10,80/mq. x mese

I canoni di locazione per i posti auto scoperti sono:

Minimo: € 2,50/mq x mese

Massimo: € 3,50/mq. x mese

Da accertamenti tramite il sito Immobiliare.it vi è un appartamento già esistente simile posto in vendita:



Attico via Collatina, Roma
Roma - Tor Sapienza - La Rustica - Via Collatina
€ 325.000 3 C 110 m² 2 B 2 B
Superficie: 110 m² 2 B 2 B

ed appartamenti di nuova costruzione posti in vendita:



7 Foto Planimetria
Quadrilocale via Collatina 343, Roma
Roma - Tor Sapienza - La Rustica - Via Collatina
€ 360.000 4 C 103 m² 2 B 4 B
Superficie: 103 m² 2 B 4 B

Il prezzo di vendita al mq. per gli appartamenti sopra descritti, risultano essere:

- di € 2.954,54 per quello esistente;
- di € 3.500,00 per quello di nuova costruzione, entrambi non coerenti con i valori espressi dall'OMI.

La superficie commerciale dell'appartamento (e soffitta) di via Collatina 443 è di circa 102,00 mq, per cui, prendendo come riferimento il valore unitario di mercato di €/mq 2.100,00 si ha un **valore commerciale** di:

appartamento e balconi:	mq 99,61 x €/mq. 2.100,00 = € 209.181,00
soffitta:	mq 2,25 x €/mq. 2.100,00 = € 4.725,00
Totale	€ 213.906,00

Il **canone di locazione**, prendendo come riferimento il valore medio di locazione (€ 9,05/mq x mese) risulta pari a:

$$€ 9,05/mq. \times mese \times 102,00 \text{ mq.} = € 923,10 \times mese$$

La superficie del posto auto è di mq. 18 per un valore unitario di riferimento di €/mq 500,00 si ha un **valore commerciale** di:

$$€/mq 500,00 \times 18,00 = € 8.550,00$$

Il **canone di locazione**, prendendo come riferimento il valore medio di locazione (€3,00/mq x mese) risulta pari a:

$$€ 3,00/mq. \times mese \times 18,00 \text{ mq.} = € 54,00 \times mese$$

**APPARTAMENTI DI CUI ALLE LETTERE "C" e "D" (Via Atlante n. 53 e Via Atteone n. 136 –
zona Torre Angela)**

Inquadramento satellitare via Atlante

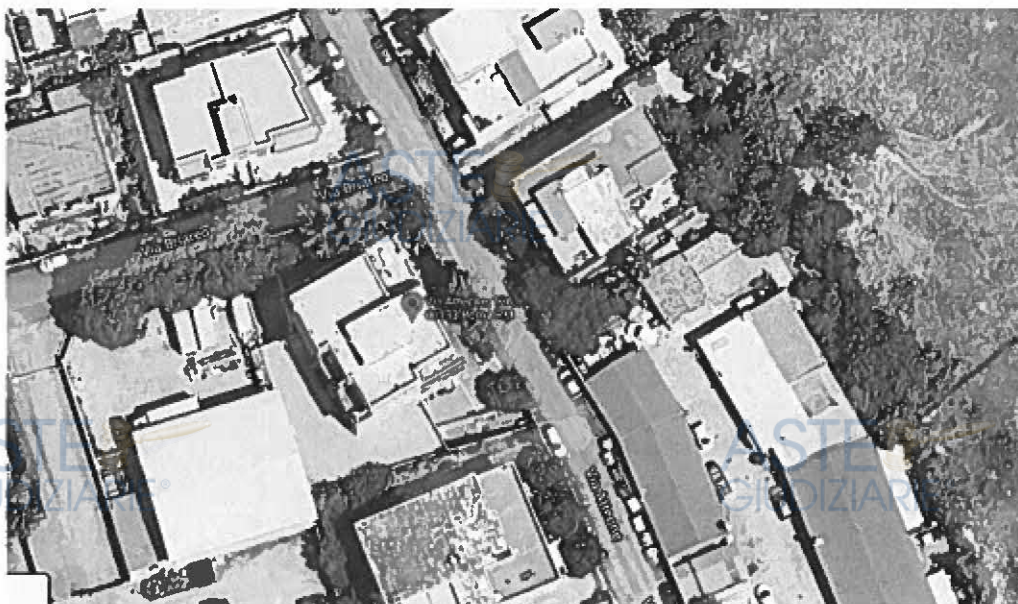


Vista prospettica, via Atlante



ASTE
GIUDIZIARIE®

Inquadramento satellitare via Atteone



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista Prospettica via Atteone



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'accertamento OMI del Comune di Roma, pubblicati dall'Agenzia del Territorio di Roma, la zona ricade in:

Fascia/Zona: Suburbana/TORRE ANGELA (Via del Torraccio di Torrenova)

Codice Zona: E15

Microzona: 157

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale;

I Valori per le abitazioni di tipo civile, con un normale stato conservativo sono:

Minimo: € 1.250

Massimo: € 1.800

I canoni di locazione per le abitazioni di tipo civile, con un normale stato conservativo sono:

Minimo: € 6,0/mq x mese

Massimo: € 8,8/mq. x mese

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da accertamenti tramite il sito Immobiliare.it vi sono appartamenti già esistenti, posti in vendita, in entrambe le vie:

ASTE
GIUDIZIARIE®



Trilocale via Atteone, Roma
Roma - Torre Angela - Via Atteone

€ 179.000 3 locali 110 m² 1 bagno 2 p.k.

Proponiamo il più grande e per te

Ricevi una stima immediata >

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Biocale via Atlante 206, Roma
Roma - Torre Angela - Via Atlante

€ 104.000 2 locali 45 m² 1 bagno 1 p.k.

2 Foto Video

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I prezzi di vendita al mq. per gli appartamenti sopra descritti risultano essere di € 1.627,00, coerente con i valori espressi dall'OMI.

La superficie commerciale dell'**appartamento di Via Atlante** è di circa 110 mq, per cui, prendendo come riferimento il **valore unitario di mercato** di €/mq 1.600 si ha un valore commerciale di:

$$\text{€/mq. } 1.600,00 \times 110 \text{ mq.} = \text{€ } 176.000,00$$

Il **canone di locazione**, prendendo come riferimento il valore medio di locazione (€7,40/mq x mese) risulta pari a:

$$\text{€ } 7,40/\text{mq.} \times \text{mese} \times 110 \text{ mq.} = \text{€ } 814,00 \times \text{mese}$$

La superficie commerciale dell'**appartamento di Via Atteone** è di circa 120 mq, per cui, prendendo come riferimento il **valore unitario di mercato** di €/mq 1.600 si ha un valore commerciale di:

$$\text{€/mq. } 1.600,00 \times 120 \text{ mq.} = \text{€ } 192.000,00$$

Il **canone di locazione**, prendendo come riferimento il valore medio di locazione (€7,40/mq x mese) risulta pari a:

$$\text{€ } 7,40/\text{mq.} \times \text{mese} \times 120 \text{ mq.} = \text{€ } 888,00 \times \text{mese}$$

TERRENO DI CUI ALLA LETTERA "E" (Località Stagno di Ostia).

Da accertamenti tramite il sito Immobiliare.it vi sono terreni già esistenti, posti in locazione, come questo di seguito riportato, di circa 1400 mq, locato ad € 450,00 per mese:



La superficie commerciale del Terreno in Località Stagno di Ostia è di circa 5.000 mq, per cui il **canone di locazione**, prendendo come riferimento il valore medio di locazione (€ 0,32/mq x mese) risulta pari a:

$$€ 0,32/\text{mq} \cdot \text{x mese} \times 5000 \text{ mq} = € 1.600,00 \cdot \text{x mese}$$

Con le dovute comparazioni, il più probabile valore di mercato di locazione all'epoca dell'esproprio (febbraio 2008) si stima in **€ 900,00 per mese**.

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi

Roma il 06/12/2021

Il Tecnico

Geom. Marco Addari

