

PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Architetto Emanuele Giannini, nato a Roma il 16 Ottobre 1972 con studio in Roma, via Livorno 89 Cap. 00162 iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Roma al n. 15729 C.F. ***

a seguito dell'incarico ricevuto dal Dott. Todini Stefano, redige la seguente perizia di stima del più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Roma via Trebazia 35.

Al fine di evadere l'incarico affidatogli, in data 01/04/2021 lo scrivente ha eseguito un sopralluogo per visionare l'immobile in oggetto, effettuando dei rilievi planimetrici, un servizio fotografico e prendendo nota dello stato dei luoghi.

Sulla base dell'accesso effettuato, della documentazione reperita, nonché dalle ricerche di mercato svolte in loco, lo scrivente ha redatto la seguente

RELAZIONE ASSEVERATA

Che comprende la descrizione dell'immobile, i criteri di stima e la relativa stima del bene in oggetto.

1. PROPRIETA'

Gli immobili oggetto della presente relazione risultano essere attualmente di proprietà della Società IMMOBILIARE ROSSO FIORENTINO Srl, con sede in Roma, via Appia Antica 230 C.F. 06980171000 n. REA RM-1001570.

2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'oggetto della presente relazione è rappresentato da una villa, con annessi e giardino, sita nel Comune di Roma, all'indirizzo di via Trebazia 35 (strada vicinale confluente nella via Appia Antica all'altezza del civico 228/230).

Si tratta nello specifico di un lotto di terreno pianeggiante, confinante sul lato nord/ovest con via Trebazia e sugli altri lati con altri lotti, nel quale insistono un fabbricato principale (villa) ed una serie di fabbricati accessori di seguito descritti:

A. Fabbricato principale

Si tratta di un edificio a destinazione d'uso residenziale, ubicato nel lotto in posizione centrale in prossimità dell'accesso da via Trebazia e sviluppato su due livelli.

Il nucleo originario risalente agli anni 40-50, ha struttura in muratura portante, copertura in parte a doppia falda con orditura lignea ed in parte piana a terrazza.

Le superfici nette del fabbricato sono pari a:

Piano terra: 250 mq

Piano primo: 95 mq

TOT. 345 mq

Le superfici lorde del fabbricato sono pari a:



Piano terra: 315 mq

Piano primo: 125 mq

TOT. 345 mq

Terrazzo praticabile: 85 mq



B. Alloggio custode

Si tratta di un edificio a destinazione d'uso residenziale originariamente nato come pertinenza del fabbricato principale A.

E' ubicato nell'angolo nord-ovest del lotto in adiacenza con via Trebazia. E' sviluppato su un livello ed è composto da struttura portante in muratura e copertura a doppia falda. Presenta un portico esterno coperto rivolto verso il giardino.

Le superfici nette di tale fabbricato sono pari a:



Piano terra: 48 mq

TOT. 48 mq



Le superfici lorde del fabbricato sono pari a:

Piano terra: 65 mq

TOT. 65 mq

Portico: 11 mq

C. Studio

Si tratta di un edificio attualmente usato come studio privato ubicato nell'angolo nord-est del lotto in adiacenza con la via Trebazia.

E' sviluppato su di un unico livello e presenta un nucleo centrale in muratura e due verande completamente vetrate rivolte verso il giardino.

La copertura è a doppia falda.



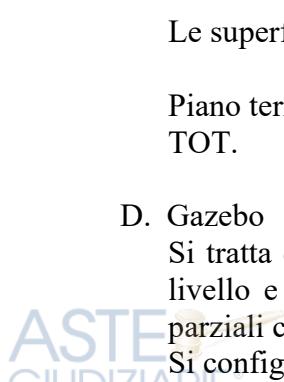
Le superfici nette di tale fabbricato sono pari a:



Piano terra: 81 mq

TOT. 81 mq

Le superfici lorde del fabbricato sono pari a:



Piano terra: 94 mq

TOT. 94 mq



D. Gazebo

Si tratta di un manufatto ubicato in posizione centrale nel giardino sviluppato su un unico livello e costituito da una struttura e da una copertura in legno aperto su tutti i lati con parziali chiusure perimetrali in vetro.

Si configura come attrezzatura del giardino, con struttura rimovibile.



Le superfici lorde allo stato attuale sono pari a:

Piano Terra: 125 mq.



E. Locale accessorio piscina

E' un fabbricato ubicato in prossimità del confine est del lotto sviluppato su un unico livello fuori terra ed un livello interrato adibito a locale tecnico accessibile da una scala esterna. Il piano terra è adibito a palestra, sauna, servizi igienici e dependance a servizio della piscina.

Le superfici lorde allo stato attuale sono pari a:

Piano Terra: 78 mq

Piano Interrato: 34 mq

F. Piscina

Si tratta di una vasca in calcestruzzo armato di superficie pari a circa 100 mq.

G. Spogliatoio e deposito attrezzi

Si tratta di un piccolo fabbricato lineare ubicato lungo il confine ovest del lotto sviluppato su un unico livello realizzato in legno con copertura piana.

3. IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

I terreni oggetto della presente relazione secondo le prescrizioni del PRG di Roma approvato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2008 hanno la seguente destinazione urbanistica:

Sistemi e Regole 1:5.000 "Sistema ambientale Parchi istituiti".

Secondo l'art. 4 delle NTA del PRG di Roma, nelle Aree naturali protette regionali, individuate nell'elaborato 3."Sistemi e Regole", rapp. 1:10.000, di applica la disciplina dei Piani di cui all'art. 26 della LR n. 29/1997.

Nello specifico la disciplina urbanistica dell'area in questione è prescritta dal PTP 15/12 "Valle della Caffarella, Appia Antica ed acquedotti".

Secondo quanto previsto dall' Art. 13 delle NTA del PTP 15/12 "Interventi su ville, parchi e giardini storici", gli interventi ammessi sui beni sopracitati possono riguardare esclusivamente la conservazione, la manutenzione ed il restauro.

Qualsiasi intervento comunque è subordinato al rilascio del Nulla Osta preventivo da parte dell'ente Parco Regionale dell'Appia Antica ai sensi e per gli effetti del Dlgs 2002 n. 44 3.

4. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Il primo estratto di mappa catastale con la villa ed i locali accessori risale al 1965.

Nel 1971 è stata inoltrata con protocollo n. 71827 del 07/09/1971 la richiesta di accatastamento al NCEU relativa ai fabbricati A, B, C, ed E.

Con tale operazione, vennero costituiti gli immobili identificati al foglio 922, particelle 218 e 219.

Successivamente in data 16/05/1991 gli immobili sono stati soggetto ad accertamento che ha condotto all'attribuzione dei dati di classamento (categoria A/7 e A/4).

In data 01/04/2014 è stata eseguita una variazione d'ufficio che ha variato i dati di classamento da A/7 e A/4 a D/8.

Infine, a causa di un diniego (OD n. 399 del 10/06/2013) per una Richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, prot. N. 086599 del 27/05/2004, inerente il cambio di destinazione d'uso di un corpo edilizio accessorio da A/4 ad A/10, in data 29/01/2016, è stata presentata una variazione catastale a firma del Geometra Cotichini Simone per ripristinare la destinazione d'uso originaria nella quale sono riportati i seguenti identificativi:



Fabbricato A
Foglio 922 Particella 218 Sub. 504
Zona catastale 005
Categoria D/8
Classe 8
Consistenza 20 vani



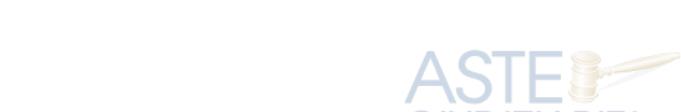
Fabbricato B
Foglio 922 Particella 218 Sub. 504
Zona catastale 005
Categoria D/8
Classe 4
Consistenza 5,5 vani



Fabbricato C
Foglio 922 Particella 527 Sub. 501
Zona catastale 005
Categoria A/7
Classe 2
Consistenza 4,5 vani



Fabbricato D
Foglio 922 Particella 218 Sub. 504
Categoria D/8



Fabbricato E
Foglio 922 Particella 218 Sub. 504
Categoria D/8



Fabbricato G
Foglio 922 Particella 218 Sub. 504
Categoria D/8



La piscina compare nella mappa catastale e nelle planimetrie relative al fabbricato A come annesso del giardino, ma non risulta contraddistinta da identificativi catastali.

5. ATTI DI COMPRAVENDITA

Dall'esame della documentazione fornita dalla proprietà emerge quanto segue:

Nota di trascrizione relativa all'atto di successione testamentaria patema *** del 23/09/1926, rogante notaio Bellini di Roma, inerente terreni e fabbricati.



La prima notizia utile rispetto ai terreni su cui oggi insistono i fabbricati in oggetto risale al 1926, anno del decesso *** proprietario dell'intera tenuta denominata "Capo di Bove", ubicata lungo la via Appia Antica, sul lato destro, fuori Porta San Sebastiano.

La tenuta passa in via di successione testamentaria agli eredi ***



(Nota di trascrizione relativa all'atto di successione testamentaria patema * ***
del 23/09/1926, rogante notaio Bellini di Roma, inerente terreni e fabbricati).
**

La divisione definitiva dei beni tra i due eredi avviene nel 1941 con Atto di del 18/12/1941,
rogante notaio Luigi Mannella di Roma, Rep. N. 16843, inerente immobili e terreni
originariamente formanti la vasta tenuta di *** ;

L'atto riporta dettagliatamente i beni terreni e fabbricati assegnati in parti uguali ai due
eredi:

" ... proprietà rustica con annessi fabbricati rurali e altri accessori, denominata Campo di
Bove Vi insistono alcuni fabbricati rurali con relative consistenze e dipendenze, vasche,
tettoie, ecc. ".

All'atto sono inoltre indicate planimetrie catastali e piante dettagliate di tutti i fabbricati
inclusi nella divisione.

I terreni in esame, furono assegnati all'erede ***

Dall'esame delle planimetrie indicate all'atto, non risulta la presenza di fabbricati sul lotto
d'interesse.

Nel 1958, l *** cede la proprietà in esame a ***
con Atto di compravendita del 29/12/1958, rogante notaio Angotti di Roma Rep. N. 188947,
inerente immobili e terreni.

Nel 1971 *** cede la proprietà in esame alla società
*** , con Atto di compravendita dell'08/09/1971, rogante notaio Omero Vomero di
Roma Rep. N. 102519 inerente immobili e terreni.

Nel 2002 infine, la società *** cede la proprietà alla società IMMOBILIARE
ROSSO FIORENTINO Srl, attuale proprietaria, Atto di compravendita del 30/12/2002,
rogante notaio Antonio Privitera di Roma, Rep. N. 27298, inerente immobili e terreni.

6. TITOLI ABILITATIVI

Progetto di lottizzazione del 22 luglio 1936 firmato dall'Ing. Arch. Michele Busiri Vici
approvato dal Ministero dell'Educazione Nazionale nel quale vengono creati insieme ad altri
lotti: il lotto 1 O con superficie totale di mq 3190 e area coperta di 350 mq, il lotto 11 con
superficie totale di 2985 mq ed area coperta di 300 mq ed il lotto 14 con superficie totale di
3770 mq e superficie coperta pari a 350 mq;

Licenza edilizia n.6206 del 09/01/1952.

Nella licenza è allegato il parere favorevole all'unanimità della commissione edilizia.

DIA Prot. N. 34506 del 01/08/2002 inerente alla manutenzione ordinaria delle facciate e
grondaie e relativo fine lavori presentato in data 14/11/2002.

Richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, prot. N. 086599
del 27/05/2004, inerente il cambio di destinazione d'uso di un corpo edilizio accessorio da
A/4 ad A/10. La richiesta è stata respinta dall'ufficio Speciale Condomo Edilizio di Roma
con DD n. 399 del 10/06/2013. In base a tale diniego, in data 29/01/2016, è stata presentata
una variazione catastale a firma del Geometra Cotichini Simone per ripristinare la
destinazione d'uso originaria.

7. CRITERI DI STIMA E RELATIVA STIMA

Per la ricerca del più probabile valore di mercato di un’immobile si ritiene che il sistema più attendibile sia quello sintetico comparativo, con il quale si perviene al più probabile valore di mercato moltiplicando l’area commerciale per il valore della zona dove è ubicato l’immobile oggetto di stima.

7.1 Determinazione della superficie commerciale

I criteri del computo delle superfici sono quelli adottati dalla B.I.R “Azienda per il mercato immobiliare della Camera di Commercio di Roma” e approvati dalla Commissione Centrale Tecnica dell’UTER in data 26 marzo 1998 con norme UNI 10750 secondo i quali:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle murature esterne esclusive;
- 100% delle murature interne non portanti;
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali;
- 35% dei balconi e terrazzi coperti;
- 10% delle cantine e soffitte non abitabili;
- 1% dei giardini;

Nell’immobile oggetto di stima:

- Fabbricato principale 345 mq coefficiente 1,00 valore 345,00 mq;
- Balconi 85 mq coefficiente 0,35 valore 29,75 mq;
- Totale superficie commerciale 374,75 mq.

- Alloggio custode 65 mq coefficiente 1,00 valore 65,00 mq;
- Portico 11 mq coefficiente 0,35 valore 3,85 mq;
- Totale superficie commerciale 68,85 mq.

- Studio 94 mq coefficiente 1,00 valore 94,00 mq;
- Totale superficie commerciale 94,00 mq.

- Gazebo 125 coefficiente 0,35 valore 43,75 mq;
- Totale superficie commerciale 43,75 mq.

- Locale piscina 78 coefficiente 1,00 valore 78 mq;
- Totale superficie commerciale 78,00 mq.

- Giardino 13.703 coefficiente 0,01 valore 137,00 mq;
- Totale superficie commerciale 137,00 mq.

- **Totale superficie commerciale 796,35 mq.**

7.2 Determinazione dei valori unitari



Per la valutazione dell'immobile in oggetto si è tenuto conto di vari parametri a partire dal contesto nel quale è inserito l'appartamento.

E' stato tenuto in considerazione il buono stato di manutenzione del fabbricato oltre che quello dell'appartamento stesso.

Sono stati verificati i valori di mercato della zona partendo dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ed in particolare sono state svolte ricerche relative alla vendita di immobili simili nella zona in cui è situato l'immobile.

In conclusione, il valore commerciale (ovvero al più probabile valore che gli immobili avrebbero se fossero posti in vendita all'attualità in regime di libero mercato) viene ricavato moltiplicando la superficie commerciale per un valore unitario.

Nel caso in oggetto il valore è stato ricavato tenendo conto del grado di appetibilità in relazione al mercato immobiliare della zona e delle caratteristiche dell'immobile, il valore del parametro unitario può fissarsi in Euro 6.800,00.



Il più probabile valore di mercato dell'U.I. in oggetto, determinato mediante il metodo sintetico comparativo è pari a:



$$VO = 796,35 \times 6800 = 5.415.180$$

Pari a € 5.415.180,00

Cinquemilioniquattrocentoquindicimilacentottanta/00.



Roma 06 febbraio 2023

Arch. Emanuele Giannini



- visura catastale per soggetto
- visure catastali storiche per immobile eseguita su tutte le particelle (terreni e fabbricati)

Planimetrie e mappe catastali

- Planimetrie catastali di tutti gli immobili
- Planimetria catastale dell'area
- Estratto di mappa catastale attuale

ASTE
GIUDIZIARIE®
Cartografia Storica

- Carta dell'Agro romano -1904

Cartografia Urbanistica

PRG vigente approvato con Del. C.C. n. 33 del 19/20 marzo 2008
Sistemi e Regole 1:10.000;

Rete Ecologica;

Carta per la Qualità;

NTA Art. 69 Aree naturali protette nazionali e regionali;
PRG 1962;

PTPR Regione Lazio

PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "allegato 1 alle norme";
PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "allegato 2 alle norme";
PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "allegato 3 alle norme";
PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "Classificazione di dettaglio delle aree ai fini della tutela";
PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "Beni paesaggistici di cui all'art. 134 del codice con dichiarazione di notevole interesse pubblico";
PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "Beni paesaggistici puntuali e lineari di interesse archeologico";
PTP 15/12 Valle della Caffarella Appia Antica e Acquedotti "Il Paesaggio storico - Beni paesaggistici ambiti di rilevante interesse archeologico di cui all'articolo 142 co. 1 lettera m";
Norme Tecniche di Attuazione;

Documentazione Notarile -Atti di compravendita

Atto di compravendita del 30/12/2002, rogante notaio Antonio Privitera di Roma, Rep. N. 27298, inerente immobili e terreni;

Atto di compravendita dell'08/09/1971, rogante notaio Omero Vomero di Roma Rep. N. 102519, inerente immobili e terreni;

Atto di compravendita del 29/12/1958, rogante notaio Angotti di Roma Rep. N. 188947, inerente immobili e terreni;

Atto di divisione tra gli *** del 18/12/1941, rogante notaio Luigi Mannella di Roma, Rep. N. 16843, inerente immobili e terreni originariamente formanti la vasta tenuta di ***;

Nota di trascrizione relativa all'atto di successione testamentaria patema *** del 23/09/1926, rogante notaio Bellini di Roma, inerente terreni e fabbricati.

Documentazione Comunale

Richiesta di Concessione in sanatoria ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, prot. N. 27/05/2004, inerente il cambio di destinazione d'uso di un corpo edilizio accessorio da A/4 ad A/10. La richiesta è stata respinta dall'ufficio Speciale Condono Edilizio di Roma;

DIA Prot. N. 34506 del 01/08/2002 inerente alla manutenzione ordinaria delle facciate e grondaie;

Licenza n.6206 del 09/01/1952.

Rilievi ed elaborati grafici

Rilievo planimetrico quotato in scala 1:100 di tutti i fabbricati facenti parte della proprietà allo stato attuale;

Planimetria schematica del lotto allo stato attuale.

Roma 06 febbraio 2023

Arch. Emanuele Giannini



