

PERIZIA ESTIMATIVA ASSEVERATA

Il sottoscritto **Geometra Bonanni Claudio**, Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Roma al n° **11915** con studio in Roma, via delle Rondini, n° 61/C, a seguito dell'incarico ricevuto dall'**Avvocato Alessio Fiacchi**, **gestore della crisi**, riguardo gli immobili di proprietà della sig.ra -

il -, C.F.: -, ha redatto la presente perizia finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato delle Unità immobiliare ad uso residenziale e produttivo, site in Roma, Via Deliceto n. 33, 00132 (RM).

Gli immobili sono stati personalmente visionati il 03/07/2025, in tale occasione si è proceduto al rilievo degli ambienti, accertando la salubrità degli stessi e il grado di finitura.

Premessa

Ubicazione e Dati Catastali

L'immobile è un edificio plurifamiliare di 3 piani con piccolo giardino situato all'ingresso, composto da n. 4 u.i.u., categoria A/7 e n. 2 u.i.u. categoria C/6, sito appena fuori il Grande Raccordo Anulare, zona Residenziale di Prato Fiorito del comune di Roma.

Nella zona sono presenti supermercati e negozi di tutte le necessità, collegato bene al centro della città sia in macchina ma anche con la Metro C e autobus.

Volo aereo satellitare 2D (fig 1)



Foto satellitare 3D (fig 2)





- Sistema insediativo - Città della Trasformazione – Ambiti a Pianificazione Particolareggiata.

Gli immobili sono distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- F. 1018 p.la 1895 Sub 4, categoria catastale A/7, classe 6, piano S1, rendita catastale di € 723,04 €, graffiata con corte esclusiva Sub 504.
- F. 1018 p.la 1895 sub 5, categoria catastale C/6, classe 10, rendita catastale di € 182.52€;

Risultati

306382.3278832423, 4639997.797149664

PRG Comune di Roma (1)

id	comune	zona
12482	Roma	[ZTO B] > Tes...

id	12482
comune	Roma
zona	[ZTO B] > Tessuti > (Città della Trasformazione)
tavola	058091_Roma_P3_xx
base	
data	19/03/2003
scala	1:10000
codifica	091_B_BZ13_BZ13_IA093_----_--_--
Zone omogenee	B

Descrizione Fabbricato

Il complesso plurifamiliare è composto da n. 4 u.i.u., categoria A/7 e n. 2 u.i.u. categoria C/6 accessibili da Via Deliceto n. 33, 00132 (RM).

La presente perizia di stima viene redatta per n. 2 u.i.u. di categoria A/7 e categoria C/6 (collegate abusivamente tra loro, senza titolo autorizzativo edilizio), rispettivamente distinti al N.C.E.U. di Roma al Foglio 1018, Particella 1895, Subalterno 4, categoria A/7 e Foglio 1018, Particella 1895, Categoria C/6, realizzato negli anni 70/80, aventi una superficie utile lorda rispettivamente, 77.48 mq (e una superficie calpestabile di 64.12 mq) per l'abitazione, categoria A/7 e una superficie utile lorda di 73.97 mq (e una superficie calpestabile di 62.31 mq) per il magazzino, categoria C/6. Si fa presente che esiste una piccola corte esclusiva, graffata all'immobile categoria A/7, avente subalterno 504.

La struttura del corpo è stata realizzata con cemento armato e tamponatura;

La copertura è a terrazza praticabile;

Parte della tamponatura esterna del fabbricato è in cortina color laterizio intonacata con malta di tipo civile e pittura color giallo, nella fascia dei solai e nelle zone dei pilastri verticali;



Il giardino è ad uso comune condominiale, con accesso al civico n. 33;



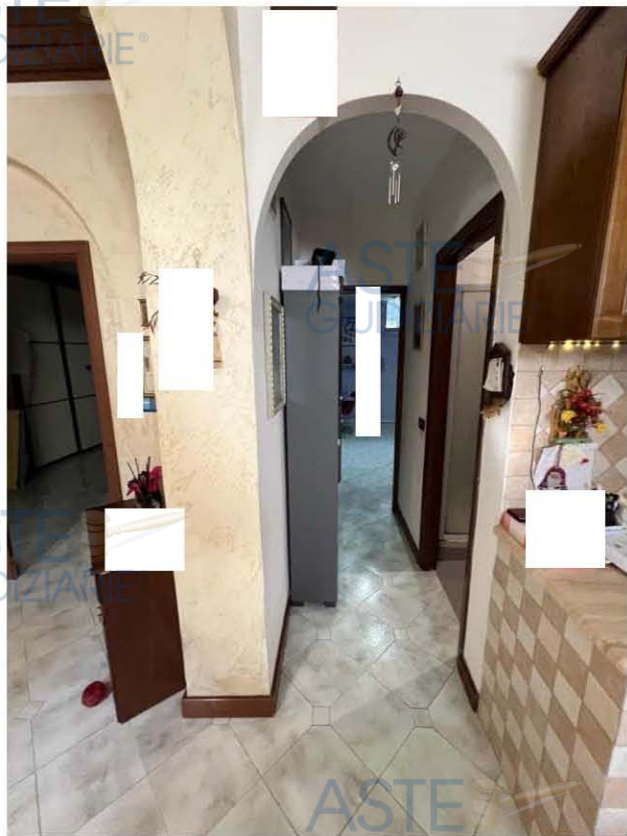
Sulla destra vie è una corte esclusiva, contraddistinta con il sub. 504, graffata all'immobile.



Vano scala, rampa di collegamento al piano seminterrato, ingresso dell'abitazione.



La pavimentazione interna della u.i.u. è in cotto prestampato, color grigio chiaro

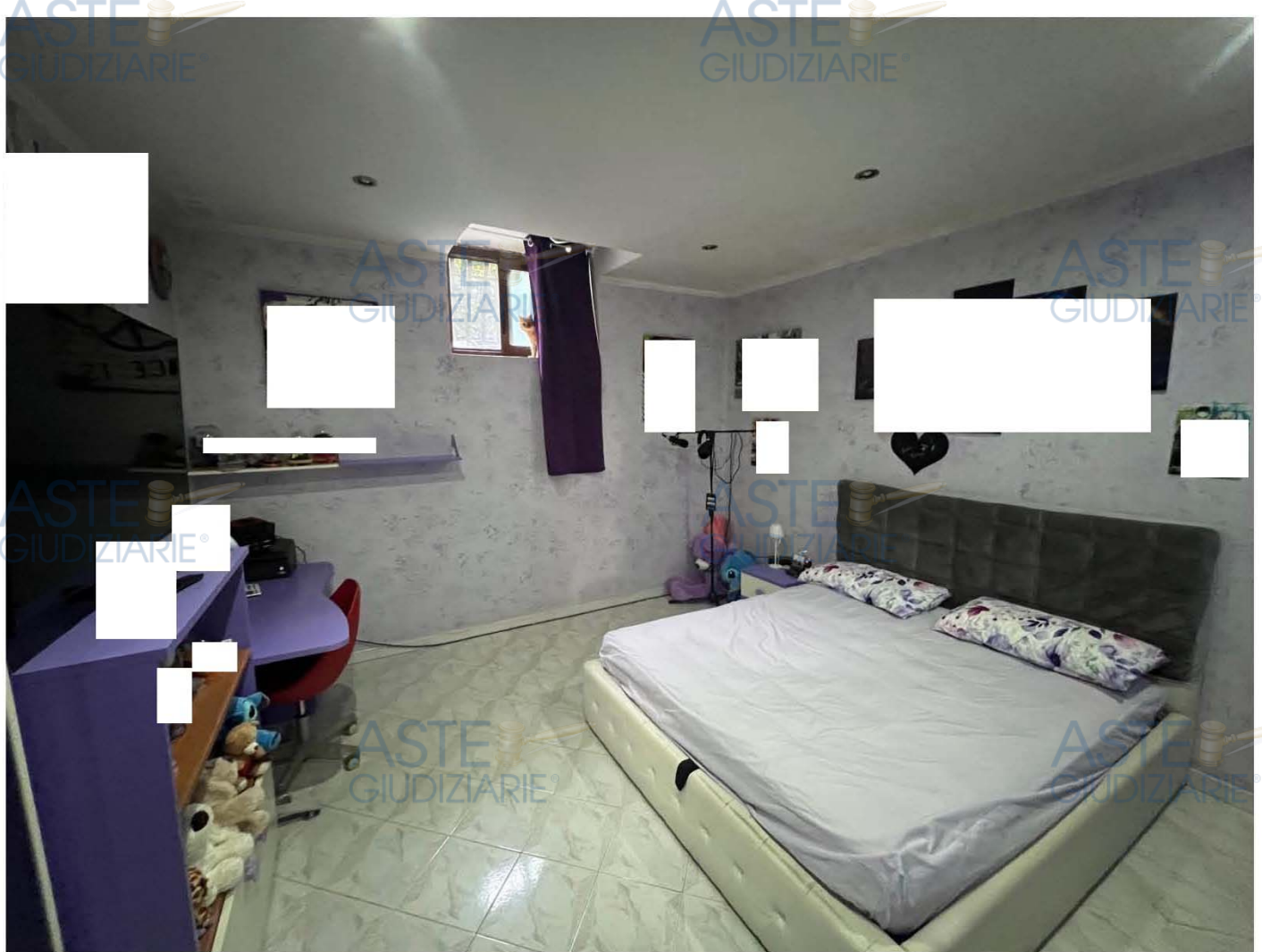


Note:

L'appartamento risulta collegato abusivamente al locale garage, senza titolo autorizzativo e presenta una scarsa illuminazione non avendo soddisfatto i requisiti del D.M. 5 Luglio 1975, riguardo la verifica dei rapporti aeroilluminanti negli ambienti.



Vano camera da letto, con scarsa luminosità e aerazione non sufficiente, realizzato abusivamente nel locale garage, senza titolo autorizzativo.



Consultazione Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)• **Quotazione u.i.u. di tipo Residenziale****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANI)

Codice di zona: E22

Microzona catastale n.: 196

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	6,5	9,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1050	1550	L	5,5	8	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2050	L	6	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

• **Quotazione u.i.u. di tipo Produttivo (categorie C/2, C/3, C/6)****Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Suburbana/ACQUA VERGINE(PRATO FIORITO-COLLE PRENESTINO,MONFORTANI)

Codice di zona: E22

Microzona catastale n.: 196

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	400	650	L	3,3	5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Stima Secondo il Metodo Comparativo

Al fine di determinare il valore di mercato dei beni in stima, lo scrivente, oltre a una indagine di mercato sugli immobili presenti nella zona con caratteristiche sia intrinseche che estrinseche simili agli immobili oggetto della presente perizia di stima, ha interrogato la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) tenuto presso l'Agenzia delle Entrate.

Dagli accertamenti è emerso che la zona ove ricade l'immobile residenziale e l'immobile produttivo è classificata come zona codice **zona E22/SUBURBANA/ACQUAVERGINE(Prato Fiorito – Colle Prenestino, Monfortani)**, ed i valori medi per ville e villini oscillano tra un minimo di €/al mq 1.400,00 ad un massimo di €/mq 2.050,00, mentre i valori per le categorie produttive ovvero C/6 oscillano tra un minimo di €/al mq 400,00 ad un massimo di €/mq 650,00

Cautelativamente per la valutazione degli immobili si è assunto quasi il valore medio, quindi avremo:

- **Per la u.i.u. categoria A/7** abbiamo un valore medio pari a €/mq 1.725,00, però dato lo stato dell'abitazione, le difformità presenti, **si assume il valore minimo pari a €/mq 1.400,00.**
- **Per la u.i.u. categoria C/6** abbiamo un valore medio pari a €/mq 525,00.

Per tutte le difformità precedentemente citate, che sottraggono valore all'immobile, verrà applicata una riduzione al valore di mercato pari al 20% del valore effettivo.

$$V = V_m * P_x + / - A/D$$

V= Valore Immobile (€)

V_m= valore di mercato (€/mq)

P_x= Parametro di confronto tecnico superficie calpestabile (mq)

A= Aggiunte

D= Detrazioni

P.Ila 1895 sub 4, categoria A/7

V_m: 1.400,00 €/mq

P_x: 64,12 mq

Detrazione: - 20%

$$V = 64,12 \text{ mq} * 1.400,00 \text{ €/mq} - 20\% = \underline{\underline{71.814,40\text{€}}}$$

Settantunomilaottocentoquattordici/40 euro

P.Ila 1895 sub 6, categoria C/6

V_m: 525,00 €/mq

P_x: 62,31 mq

Detrazione: -20%

$$V = 62,31 * 525,00 - 20\% = \underline{\underline{26.170,20\text{€}}}$$

Ventiseimilacentosettanta/20 euro

Da quanto sopra esposto si ritiene determinare in **€ 97.984,60** (novantasettemilanovecentoottantaquattro/60 euro) il valore complessivo delle due unità immobiliari in base alle indagini fatte.

La presente perizia di stima si compone di n. 11 pagine.

Roma il 26 Luglio 2025

Geom. Bonanni Claudio

CLAUDIO
BONANNI
04.08.2025
17:39:23
GMT+02:00

