



RELAZIONE **DI CONSULENZA TECNICA**

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441

Iscritta al Tribunale di Roma

Esperto della Sez.IV del Tribunale di Roma

C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009

Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503-00178

Tel.06/51841698 Fax 06/51980043 E-mail alessandra.de.astis@alice.it



Premesso che:

con incarico a nome della liquidazione dell'Associazione Anni Verdi Onlus in liquidazione, di aggiornare la valutazione degli immobili tutt'ora nella proprietà dell'associazione, in particolare:

Compendio composto da terreni agricoli siti in Roma, Via Tiberina Km. 3,50 distinti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Terreni, al Foglio 73, part. lle 95, 97, 120 e 124.

la sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, Via Andrea Millevoi n° 503, in redige la seguente :





PERIZIA DI STIMA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato, come da incarico del 28/03/2022 si è fatto riferimento alla documentazione ed alle perizie di stima trasmesse.

Dalle visure estratte in data 29/03/2022 in relazione agli immobili non risultano attuate modifiche alla documentazione catastale.

I beni, in esame
risultano attualmente intestati a :



DESCRIZIONE DEI BENI

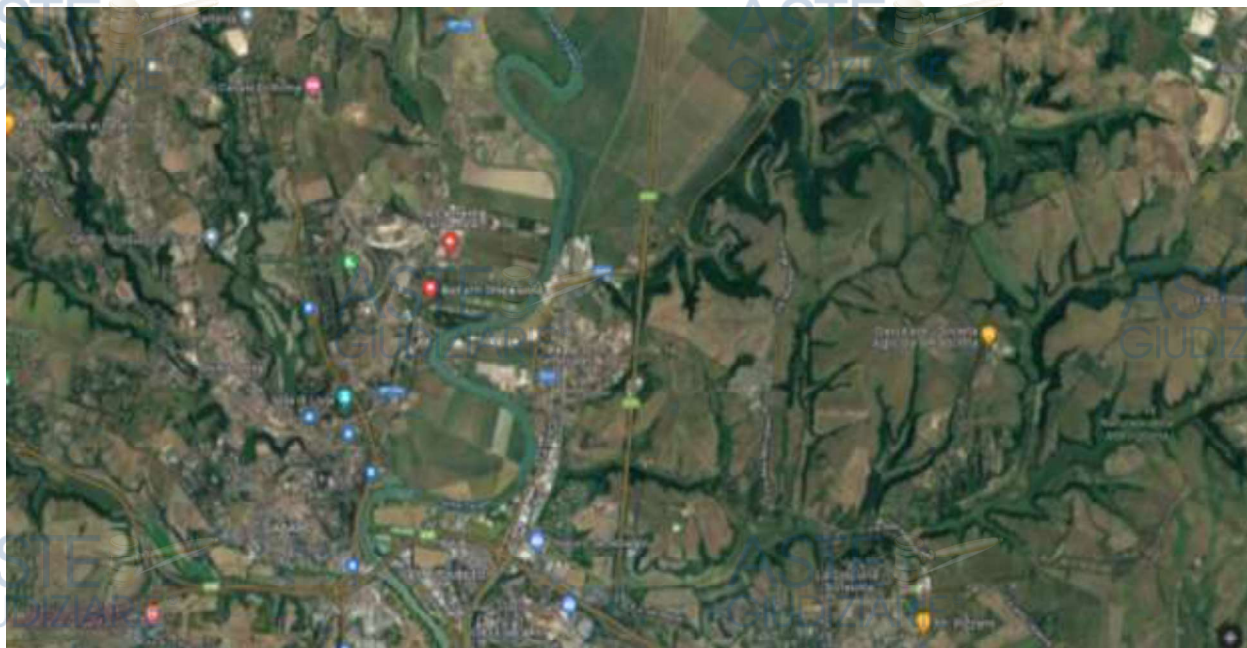
I cespiti oggetto di stima sono risultati essere terreni con agricola

Gli immobili si trovano:

Comune:	Roma
Via:	Tiberina km 3,500
Piano:	S1

Situato in una zona a nord del Comune di Roma, posta all'esterno dell'anello stradale del G.R.A tra Labaro ed il Cimitero Flaminio in una zona caratterizzata da edilizia residenziale di tipo spontaneo.





Caratteristiche della Zona: periferica, a traffico di quartiere moderato con parcheggi sufficienti.

Trattasi di numero quattro unità immobiliare con destinazione catastale terreno agricolo posti al Km. 3,500 della Via Tiberina :

Unità distinte all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Terreni :

-fg.73, p.lla 95, seminativo 1 consistenza 2 43 56 Reddito Dominicale € 344,91 Reddito Agrario € 157,24

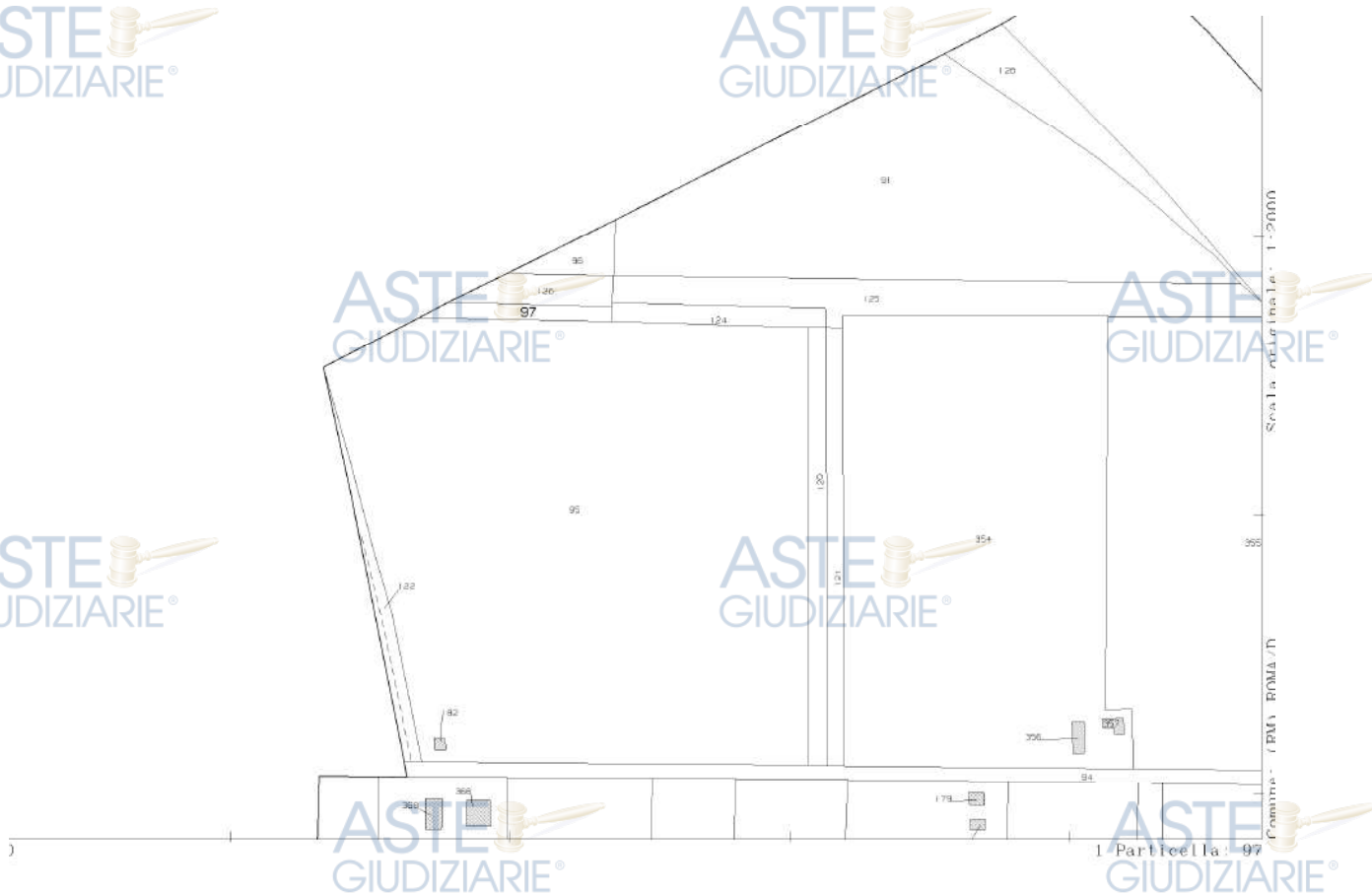
-fg.73, p.lla 97, seminativo 1 consistenza 3 90 Reddito Dominicale € 5,52 Reddito Agrario € 2,52

-fg.73, p.lla 120 seminativo 1 consistenza 9 30 Reddito Dominicale € 13,17 Reddito Agrario € 6,00

-fg.73, p.lla 124, seminativo 1 consistenza 5 20 Reddito Dominicale € 7,36 Reddito Agrario € 3,36

PROVENIENZA

Atto di compravendita a Rep. n. 19759 del 05/10/2002, Notaio Dott.Giorgio Perrotta



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano accatastati all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati:

Terreni ad uso agricolo

- fg.73, p.lla 95, seminativo 1 consistenza 2 43 56 Reddito Dominicale € 344,91 Reddito Agrario € 157,24
- fg.73, p.lla 97, seminativo 1 consistenza 3 90 Reddito Dominicale € 5,52 Reddito Agrario € 2,52
- fg.73, p.lla 120 seminativo 1 consistenza 9 30 Reddito Dominicale € 13,17 Reddito Agrario € 6,00
- fg.73, p.lla 124, seminativo 1 consistenza 5 20 Reddito Dominicale € 7,36 Reddito Agrario € 3,36

intestati a :





Aree destinate ad Agro Romano del Prg di Roma: ricade nella “valle del Tevere”

CONSISTENZA

CONSISTENZA COMPLESSIVA:

mq 26.196,00



STIMA

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.



Fonti:

Borsa Immobiliare
Agenzia del Territorio- OMI
Borsino Immobiliare di Roma
Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa su internet



Bibliografia: “Stima dei Terreni edificabili” di Massimo Curatolo e Licia Palladino
Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile

“Guida alla stima delle abitazioni “ di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi

Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile

“Principi di Economia ed Estimo” di Carlo Forte e Baldo de' Rossi
Ed. Etas Libri



SUPERFICIE TOTALE CATASTALE

Si è proceduto quindi al reperimento di valutazioni inerenti immobili con caratteristiche simili per destinazione ed ubicazione a quello oggetto di perizia: in particolare le indagini hanno evidenziato prezzi molto basso in un momento di grave congiuntura economica che si aggirano tra i 2,00 /5,00 € mq.



STIMA ANALITICA

Tenendo conto dello stato e della posizione, ed in particolare della dimensione si è ritenuto di considerare prudenzialmente il prezzo intermedio pari a di € 3,00.



STIMA ANALITICA

Dalla media dei valori ottenuti con i valori suindicati, esaminando con attenzione tutti i risultati di stima ottenuti, mediando tra di esse si ricava il seguente valore venale degli immobili in oggetto tenendo conto della posizione, dell'ampiezza del compendio e delle finiture:

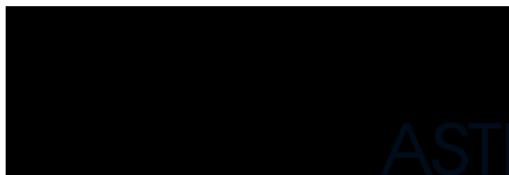
- €/mq. 3,00

Terreni mq.26.196,00

Pari a complessivi € 78.588,00

Arrotondato per eccesso ad € 78.600,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità



Roma lì 11/04/2022

IN FEDE
Arch.Alessandra De Astis

