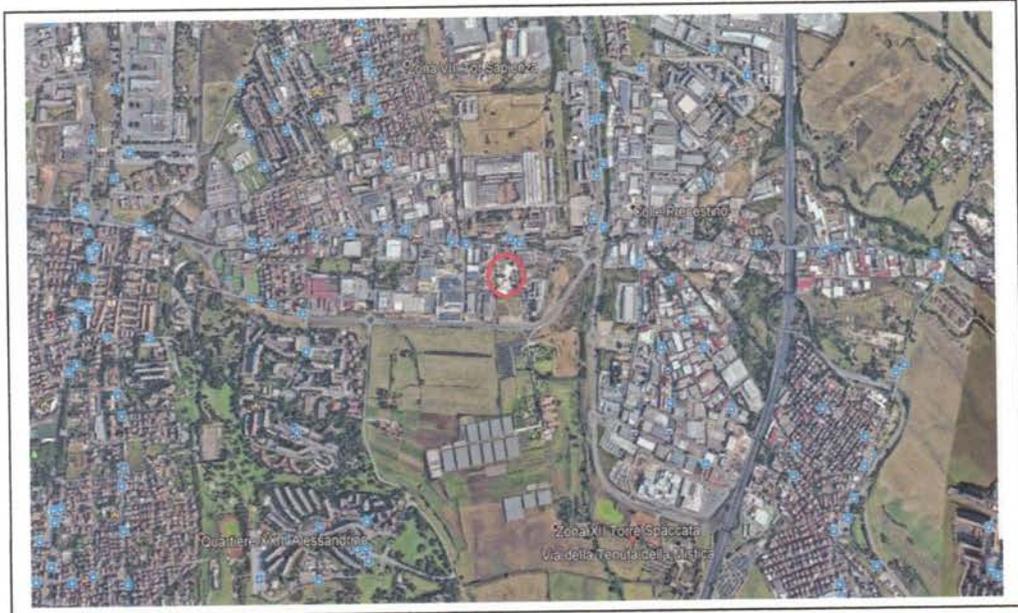


ROMANA CALCESTRUZZI S.p.A.

Via Prenestina n.944 ROMA



Oggetto : Perizia di stima degli immobili siti in Roma, Via Prenestina n. 944 – ang. Via Tenuta della Mistica, di proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A.

PREMESSA

Il sottoscritto Maurizio Migliaccio, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia con il n.5834 e studio in Roma Via Degli Orti della Farnesina, 107 per incarico conferitogli dalla Romana Calcestruzzi S.p.a., al fine di acquisire la determinazione del più probabile valore di mercato dei fabbricati e delle aree pertinenti in Roma, Via Prenestina n.944 ang. Via Tenuta della Mistica, Municipio Roma VII ha redatto la presente perizia di stima.

SCOPO DELLA STIMA

E' stato richiesto dalla proprietà di attribuire il più probabile valore di mercato all'attualità dell' immobile descritto nella presente relazione.

LOCALIZZAZIONE ED AUTORIZZAZIONI

Il cespite oggetto della presente valutazione riguarda due fabbricati con destinazione d'uso ad uffici, ciascuno con una sua corte esterna. L'ingresso alla proprietà avviene dalla strada privata (anch'essa facente parte del cespite) Via Tenuta della Mistica senza numero civico, di collegamento con la Via Prenestina.



Via Prenestina n.944 angolo Via Tenuta della Mistica

Il "piano terra" del fabbricato principale è stato realizzato con Licenza Edilizia n.1842 bis, prot. 11352 del 27.08.1968 – Lic.Ed.n.706 prot.13468 del 25.06.1973 e successiva Concessione in Sanatoria n.281880 del 26.06.2002; il "piano primo" con Concessione in Sanatoria n. 281877 del 26.06.2002.

La ristrutturazione dell'intero fabbricato è stata eseguita con D.I.A. prot. 59321 Dipartimento IX del 23.09.2002.

DATI CATASTALI E CONSISTENZE

Il cespite è censito al Catasto del Comune di Roma come di seguito indicato :

N.C.E.U. Foglio 664	Fabbricato	part.7725	sub 505	mq 461,88
	Corte diretta	part.7725	sub 501	mq 833,00
	Deposito	part.7725	sub 502	mq 64,00
	Corte diretta	part.7725	sub 504	mq 196,00
Totale				mq 1.554,88

L'immobile è pervenuto in proprietà della Romana Calcestruzzi S.p.A. in forza dell'Atto di compravendita a rogito del Dott. Notaio Achille De Martino del 22/12/1978.

INDAGINE DI MERCATO

Tenuto conto dello scopo della stima, si è ritenuto adottare, quale criterio di valutazione idoneo all'immobile in esame, il metodo sintetico-comparativo prendendo come riferimento immobili con caratteristiche simili per individuare il più probabile valore di mercato all'attualità del bene oggetto della richiesta. Si precisa che le superfici computate sono state considerate al lordo.

La rilevazione dei dati di mercato è differenziata in due modalità operative: "Rilevazione Diretta" e "Rilevazione indiretta".

Rilevazione diretta

Dalle indagini effettuate in zona e tramite gli annunci immobiliari si è riscontrata la tipologia in esame e, pertanto, vengono citate le rilevazioni effettuate per singole unità immobiliari destinate ad uso "ufficio" e si è verificato che i valori oscillano da un minimo di €/mq 1.850 ad un massimo di €/mq 2.650

Rilevazione indiretta

I Valori dell' O.M.I. Anno 2019 Semestre II - corrispondono per immobili in normale stato d'uso - Fascia/zona : Suburbana/Tor Sapienza-Zona Industriale

- Uffici (normale) = min. 1600 €/mq max 2400 €/mq

VALUTAZIONE

Nel caso dei cespiti di cui trattasi, viene considerato uno stato conservativo normale, sia dall'esame dei dati a disposizione che dal sopralluogo.

- 1) Nella "Rilevazione diretta" il VALORE MEDIO RICONTRATO per gli Uffici è pari ad €/mq 2.250
- 2) Nella "Rilevazione indiretta" il VALORE MEDIO RICONTRATO per gli Uffici è pari ad €/mq 2.000

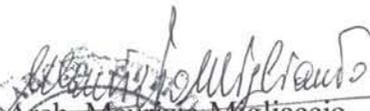
E' da ritenersi, pertanto, che il più probabile valore di mercato dei cespiti oggetto di stima possa essere indicato, in riferimento alle predette ricerche, attribuendo un valore medio unitario di €/mq 2.100,00 (tenuto conto delle caratteristiche dei cespiti, lo stato manutentivo ed il contesto territoriale in cui si trovano), per cui si otterrà :

Vm = Valore di Mercato

- Ufficio	mq 461,88	x €/mq 2.100,00	= Euro	969.948,00
- Corte diretta	mq 833	x €/mq 2.100,00 x 0,10	= Euro	174.930,00
- Deposito	mq 64	x €/mq 2.100,00 x 0,50	= Euro	67.200,00
- Corte diretta	mq 196	x €/mq 2.100,00 x 0,10	= Euro	<u>41.160,00</u>
TOTALE				Euro 1.253.238,00
In c.t.				Euro 1.253.000,00

Se si considera quanto sin'ora esposto il presunto Valore di Mercato dell'immobile viene determinato all'attualità in **Euro 1.253.000,00 (unmilione duecentocinquantatremila/00)** in piena proprietà e considerato libero da vincoli locativi e di qualunque altra natura compresi eventuali ed ulteriori oneri derivanti e ancora non definiti.

Roma, 19 giugno 2020


Arch. Maurizio Migliaccio
