



PERIZIA ESTIMATIVA

LOCALE COMMERCIALE UBICATO A ROMA (RM) -
VIA VESTRICIO SPURINNA N.62, PT,
IDENTIFICATO AL N.C.E.U DI ROMA AL FG.955, PART.321, SUB.629



Il tecnico
Arch. Elisa Ottaviani



INCARICO

La sottoscritta Arch. Elisa Ottaviani, residente in Via della Colonna 51 - 06126 Perugia (PG), email elisaottaviani.eo@gmail.com, viene nominata quale stimatore di bene immobile con istanza N°089 del 11/04/2017 dal Curatore Dott. Luigi Labonia, per la procedura Piermarini Bianca Maria (374/2015) con incarico affidato dal Giudice Delegato in data 18/05/2016.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è rappresentato dal seguente immobile:

- Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA VESTRICO SPURINNA N.62, PT, identificato al N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.629

La sottoscritta, dopo aver verificato tutta la documentazione relativa all'immobile suddetto, ha effettuato il rilievo metrico e fotografico del locale.

DESCRIZIONE

Trattasi di un locale commerciale non accessibile, accessorio e non comunicante con i locali principali, sito in zona Tuscolana.

L'immobile attualmente è così costituito:

- due locali accessori serviti da un unico disimpegno;
- altezza utile 3,90
- i locali risultano non accessibili dall'esterno né dalle unità immobiliari sede dell'attività farmaceutica individuate al N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.631.

L'unità immobiliare è dotata di acqua calda sanitaria e quadro elettrico.

Il quartiere Tuscolano risulta posto all'interno del GRA nella zona periferica sud-orientale della città in prossimità della circonvallazione interna (v.le Togliatti). La zona è costituita da fabbricati intensivi che sono stati edificati per lo più negli anni '50-'60.

La via Tuscolana rappresenta l'asse viario e commerciale primario.

Sono presenti tutti i servizi (scuole, chiese, cinema, mercati, negozi, uffici, agenzie, ecc.): la zona ha caratteristiche di tipo "popolare".

Il fabbricato, costituito da n. 8 piani fuori terra oltre alla copertura, è stato realizzato all'interno di un isolato per lo più composto da edifici simili: la struttura portante è in cemento armato, le tamponature esterne in muratura rifinite in pietra per il basamento al piano terra mentre a cortina ed intonaco per i restanti piani.

Lo stato di manutenzione dell'esterno del fabbricato è di grado sufficiente.

BENE

Il bene oggetto di stima è rappresentato dal seguente immobile:

- Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA VESTRICIO SPURINNA N.62, PT, identificato al N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.629

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto di stima, appartiene ai seguenti proprietari:

-

CONFINI

Il locale commerciale confina con :

- locale commerciale C1 identificato al N.C.E.U. di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.631
- locale commerciale C1 identificato al N.C.E.U. di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.628

CONSISTENZA

Il locale consta di una superficie lorda commerciale di mq 10,00 per conto del rilievo effettuato dello stato attuale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Fino al 30/03/1982		Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 321, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. Piano T
Dal 30/03/1982 al 25/02/1991		Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 321, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. Piano T
Dal 25/02/1991 al 20/03/1995		Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 321, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. Piano T
Dal 11/06/1996 al 22/11/2000		Catasto Fabbricati Fg. 955, Part. 321, Sub. 4, Zc. 4 Categoria C1 Cl.2, Cons. Piano T

Dal 22/11/2000 al 05/03/2009

Catasto **Fabbricati**
Fg. 955, Part. 321, Sub. 4, Zc. 4
Categoria C1
Cl.2, Cons.
Piano T

Dal 05/03/2009 al 15/11/2012

Catasto **Fabbricati**
Fg. 955, Part. 321, Sub. 4, Zc. 4
Categoria C1
Cl.2, Cons.
Piano T

Dal 15/11/2012 al 09/06/2016

Catasto **Fabbricati**
Fg. 955, Part. 321, Sub. 629, Zc. 4
Categoria C1
Cl.5, Cons. 13mq ; Sup.catastale 15mq
Piano T

Dal 09/06/2016 al 11/07/2016

Catasto **Fabbricati**
Fg. 955, Part. 321, Sub. 629, Zc. 4
Categoria C1
Cl.5, Cons. 9 mq ; Sup.catastale 10mq
Piano T

I titolari Catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto
fabbricati
(CF)

Dati identificativi						Dati di classamento				
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	955	321	629	4	C1	5	9	10	330,48	terra

Corrispondenza catastale

Risulta conferma alla planimetria depositata presso il N.C.E.U. di Roma (**vd. ALLEGATO 1**)

Lo stato di manutenzione interno è appena sufficiente considerando il cattivo stato della pavimentazione e dello stato delle pareti.

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito ad accertamento e visura eseguita presso l'Ufficio del Dipartimento Programmazione ed Attuazione Urbanistica del Comune di Roma l'immobile distinto in N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.629 risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- Nuovo Piano Regolatore della Città di Roma approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 18 del 12 febbraio 2008, ricade in zona "Sistemi e Regole" sistemi insediativi – "Città Consolidata" – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia definita e ad alta densità insediativa.- T2
- Rete ecologica: no vincoli.
- Carta della qualità: no vincoli.
- L'immobile, inoltre, risulta compreso nel Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025 del 2007 con destinazione

Tavola A : "Aree urbanizzate del P.T.P.R."

Tavola B : "Aree urbanizzate del P.T.P.R."

Tavola C : "Aree urbanizzate del P.T.P.R."

Tavola D : "Aree urbanizzate del P.T.P.R."

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta legittimamente realizzato con licenza edilizia N°1734 del 1963 e sua variante N°305 del 1967.

Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato certificato di agibilità N°959 del 15/11/1968.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'unità immobiliare oggetto della presente stima ha subito le seguenti variazioni così elencate:

- in data 25/10/2012 è stata presentata con prot. n. 105340 SCIA per accertamento di conformità, riguardante la fusione dei locali identificati con Sub. 2 – 3 e frazionamento e fusione del Sub.4 (attualmente Sub. 628 e **Sub. 629**);
- in data 15/11/2012 è stata presentata con prot. n. 111406 FINE LAVORI riguardante la SCIA suddetta e relativa variazione catastale riguardante il frazionamento del Sub. 4, dalla cui soppressione sono stati creati i Sub. 628 e 629;
- il Sub. 629, mediante la suddetta SCIA, è stato fuso con i Sub. 2 e 3 (ora sub. 631)
- in data 06/06/2016 è stata presentata con prot. n. CI/2016/107185 CILA per diversa distribuzione degli spazi interni al fine di riportare lo stato dei luoghi conforme a quanto

precedentemente autorizzato per l'attività di farmacia con Nulla Osta Tecnico Sanitario prot.851 del 26/06/1996 dalla USL RM/5. Con la suddetta CILA l'area individuata al N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.629 viene resa inaccessibile sia dall'esterno che dalle unità immobiliari sede dell'attività farmaceutica individuate al N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub. 631.

STIMA

Il Locale commerciale ubicato a Roma (RM) - VIA VESTRICIO SPURINNA N.62, PT, identificato al N.C.E.U di Roma al Fg.955, Part.321, Sub.629, è stato valutato con il seguente metodo:

- Determinazione sintetica del valore di base alle quotazioni del mercato immobiliare;

Stima

Il valore è determinato mediante analisi ed interpretazioni di tabelle e documenti pubblicate da enti specializzati tenendo conto delle indicazioni in base alle classi di Comuni suddivisi per popolazione, per posizione geografica, per zone omogenee urbane (centrali, semicentrali, periferiche), con riferimento ai prezzi di offerta e di vendita di unità commerciali simili per consistenza, età e stato. Per la specificità dell'unità immobiliare in oggetto lo scrivente considera invece i seguenti fattori:

Superficie commerciale convenzionale: mq 10,00

Valore medio unitario: Zona OMI D19 Periferica/Cinecittà Don Bosco = €/mq 2.400,00

Coefficiente di destinazione: valutati come vani accessori non comunicanti= -40%

Coefficiente esposizione/accessibilità: cieco e non accessibile = -30%;

Coefficiente di manutenzione e di anzianità immobile = - 5%;

Coefficiente di pregio: nessuno = + 0%

Da cui si ottiene arrotondando:

$10,00 \text{ mq} \times (2.400,00 \text{ €/mq} \times (-40\% -30\% -5\% + 0\%)) = (mq 10,00 \times \text{€/mq } 600,00) = \text{€ } 6000,00$

Il tecnico

data 06/06/2016

Arch. Elisa Ottaviani

