

Valutazione Immobiliare

Immobile sito nel Comune di Roma (RM)
Via dei Gelsi 132 00171 (RM) Piano I Int 1A



INDICE

1.	INTRODUZIONE.....	1
2.	RIFERIMENTI TECNICI E NORMATIVI:.....	2
3.	SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE.....	3
4.	CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	4
5.	DEFINIZIONI URBANISTICHE	6
6.	CRITERIO PER LA STIMA SINTETICA DEL VALORE DI MERCATO.....	8
7.	SOPRALLUOGO	9
8.	DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	10
9.	DOCUMENTAZIONE ALLEGATA.....	11
10.	CONCLUSIONI	12

1. INTRODUZIONE

Lo scrivente Ing. Francesco Papalia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 35513, in nome e per conto dello Studio Project Italy Engineering., con sede in Roma, Via dei Bepi Romagnoni 139, redige la presente, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal Dott. XXXXXX XXXXXX e Dott. XXXXX XXXXn relazione alla valutazione dell'immobile in oggetto.

L'indagine effettuata mediante lo studio della documentazione fornita dalla committenza relativa alle condizioni statiche ed energetiche dell'immobile e successivo sopralluogo nelle unità immobiliari dell'edificio in oggetto, mira a stimare il valore commerciale dell'immobile sito in Roma in via dei Gelsi n° 132.



2. RIFERIMENTI TECNICI E NORMATIVI:

- Agenzia delle Entrate” Quotazioni immobiliari”
- Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)



3. SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile.

Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni patrimoniali.

Seguono le principali caratteristiche:

Perti Vani principali ed accessori diretti_ <u>(soggiorni, camere, cucine e servizi)</u>	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)
Pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazzi, giardini)	
Balconi, le terrazze e similari	La superficie si misura fino al contorno esterno
Giardini o le aree scoperte di uso esclusivo	la superficie si misura fino al confine della proprietà (se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso).
Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte, box e posti auto)	
Superfici utili e muri interni	Computati al lordo
Muri perimetrali esterni	Computati al lordo (fino ad uno spessore massimo di cm. 50)
Muri in comunione (con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare)	computati nella misura massima del 50% (fino ad uno spessore massimo di cm. 25)

4. CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici Principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni		
Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici Di Ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Precisazioni		
Per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza		

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Si Riportano in seguito le superfici dell'immobile presenti all'agenzia delle entrate.

The screenshot shows the 'Calcolo delle Superfici' software interface. The main window displays a floor plan of the 'Piano Primo' (first floor) with various areas highlighted in different colors corresponding to the legend. The legend includes categories like 'A' (main and direct accessory rooms), 'A2' (direct accessory rooms), 'B' (indirect communicating accessory rooms), 'C' (non-communicating indirect accessory rooms), 'D' (communicating balconies/terraces), 'E' (non-communicating balconies/terraces), 'F' (uncovered or assimilable areas), and 'G' (non-relevant surfaces).

On the right side, there are control panels for 'Dimensioni' (A4), 'Scala' (1/100), 'Categoria' (A02), and 'Velocità cursore'. Below these is a table with the following data:

Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	62.05	62.00	Valida
D	3.10	3.10	
D	72.06	72.00	

At the bottom right, the 'Area Totale' is calculated as 137.10. The interface also includes a toolbar with 'Adatta', 'Zoo', 'Vertici', and 'Trasla' options, and a small inset window showing a 3D perspective view of the building.

DOCFA AGENZIA DELLE ENTRATE

5. DEFINIZIONI URBANISTICHE

Al fine della comprensione dei dati si riporta la nomenclatura urbanistica corrente.

Definizioni urbanistiche	
Alloggio	Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.
Autorimessa privata	Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati. Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti: <ol style="list-style-type: none"> aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta; chiuse, tutte le altre.
Balcone	Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).
Balcone coperto	Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.
Box - Garage	Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.
Cantina	Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.
Corte	Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.
Cortile	Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.
Giardino privato	Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.
Lastrico solare	Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.
Locale sottotetto	Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.
Locale tecnico	Ambiente utilizzato per l'allocatione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.
Loggia	Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.
Mansarda	Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.
Patio	Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici

Portico	Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche
Posto auto coperto	Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Posto auto scoperto	Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.
Soffitta	Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, generalmente adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano
"Resede" [definizione ufficiale]	non Area scoperta contigua all'alloggio.
Soppalco	Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.
Sottotetto	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.
Sottotetto abitabile	Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.
Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile	Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: <ul style="list-style-type: none"> a. delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; c. delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte- sottotetto, box, ecc.).
Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile	Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento. Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.
Terrazza tasca [definizione non ufficiale]	a Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte- finestra.
Terrazzo	Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).
Terrazzo coperto	Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.
Veranda	Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.

6. Criterio per la Stima sintetica del valore di mercato

La stima del valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo una adeguata attività di marketing da entrambe le parti"

La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali.

Al riguardo si rimanda al "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, il quale costituisce il punto di riferimento largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

La valutazione di mercato è individuata secondo la seguente formulazione :

$$V_m = S_c \cdot \alpha \cdot \beta$$

V_m = Valore di mercato

S_c = Superficie commerciale

α = Quotazione al mq (dati OMI determinati dall'Agenziadelle Entrate semestralmente)

β = Coefficienti merito

Inoltre

$$\alpha = \text{Valore min} + \gamma \cdot (\text{Valore max} - \text{Valore min})$$

Valore min/ max = sono desunti dai tabella OMI dell'Agenzia Delle Entrate

γ = coefficiente correttivo variabile da 0 a 1

γ = (Relazione Statica = 0,4) + (Abitabilità = 0.2) + (Prestazione Energetica = 0.0 - 0.5)

La valutazione del valore di mercato è quantificata nell'allegato 1

7. SOPRALLUOGO

Al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, è stato effettuato in data 01/11/2018 un sopralluogo, le cui risultanze sono illustrate nei successivi paragrafi.



8. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile situato al civico 132 di Via dei Gelsi , ha una conformazione rettangolare. Fa parte di un isolato caratterizzato da un edilizia di piccole dimensioni “con tipologia edilizia in linea ”, realizzato sul finire degli anni 50 (esattamente 1956).

La struttura portante è prevalentemente in muratura di tufo con solai in latero cemento ed è servito da un unico corpo scala in cemento armato.

L' Edificio è costituito da 3 piani fuori terra, un lastrico solare e presenta un prospetto principale prospiciente via dei Gelsi.

L'edificio è composto da:

- Piano terra ove sono presenti tre locali con destinazione d'uso C/1-2 (civ. 134/136/138)
- Piano primo con due immobili adibiti ad abitazioni di tipo civile (int.1-1A)
- Piano secondo con due immobili adibiti ad abitazioni di tipo civile (int. 2-3)
- Piano terzo ospita un torrino accompagnato da un lastrico solare.

La struttura risulta in buone condizioni statiche come riportato dalla Relazione Statica del 2/2/2018 a firma dell'Ingegnere Francesco Papalia e detiene una Classe Energetica B come da Prestazione Energetica redatta in data 5/11/2018 .

9. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

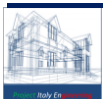
- Tabella Immobiliare (OMI) Agenzia Delle Entrate Zona di pertinenza
- Valutazione superficie Docfa Agenzia Delle Entrate
- Valutazione Commerciale dell'immobile

10. CONCLUSIONI

Per quanto fin qui esposto e dall' apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali si puo verosimilmente stimare il valore dell'immobile non inferiore a **235'000,00 €**



QUOTAZIONI IMMOBILIARI





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

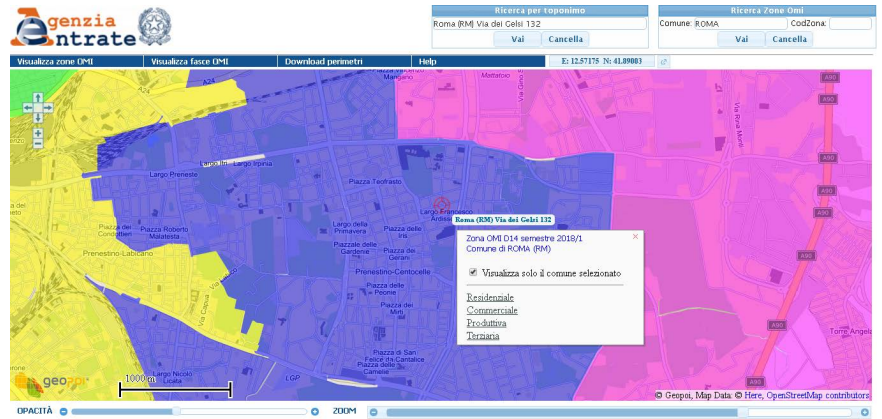
Fascia/zona: Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)

Codice zona: D14

Microzona: 111

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

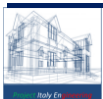
Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	2100	2900	L	8,8	12	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1900	2700	L	7,8	11	L
Box	Normale	1200	1800	L	5,8	8,5	L
Posti auto coperti	Normale	1000	1350	L	4,8	6,8	L
Posti auto scoperti	Normale	600	800	L	3	4,3	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

SUPERFICIE CATASTALE



Si Riportano in seguito le superfici dell'immobile presenti all'agenzia delle entrate.

Calcolo delle Superfici

Adatta Zoo Zoo Vertici Traslà

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma**

Richiesta protocollo n. div.
Comune di Roma
Via dei Gelsi str. 132

Identificativi Catastrali:
Anziana:
Foglio: 648
Particella: 182
Subalterno: 005

Completato da:
Foglio Edimetro:
Trasmissione all'adempimento:
Dati:
Prov. Roma X. 00518

Tramontana
Pianta n. 3 Scala 1:100

Piano Primo
Abitazione
h = 3,1 m

Dimensioni A4
Scala 1/100
Categoria A02
Velocità cursore

Tipologia Poligoni

- "A" - Vani principali e accessori diretti
- "A2" - Vani accessori diretti
- "B" - Vani accessori indiretti comunicanti
- "C" - Vani accessori indiretti non comunic.
- "D" - Balconi, terrazzi e simili comunicanti
- "E" - Balconi, terrazzi e simili non comunic.
- "F" - Aree scoperte o assimilabili
- "G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali

Nuovo Interno Elimina

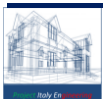
Tipo	Area Calc.	Area Dich.	Altezza
A	62.05	62.00	Valida
D	3.10	3.10	
D	72.06	72.00	

Area Totale 137.10 OK Annulla

(1875,1500)

DOCFA AGENZIA DELLE ENTRATE

VALUTAZIONE IMMOBILIARE



Calcolo Superficie Commerciale

Calcolatore Superficie Commerciale secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

Il "Codice delle Valutazioni Immobiliari" costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di raffronto professionale e un punto di riferimento per i valutatori italiani.

Superfici principali (coperte)

TIPOLOGIA	m ²	MAGGIORAZIONE	VALORE RISULTANTE
Coperti utili fuori terra Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.	56,4	110%	62,0048
Coperti utili seminterrati (comprese taverne e locali abitabili) Altezza media minima mt 2,40	0	75%	0
Mansarde abitabili Altezza media minima mt 2,40	0	75%	0
Mansarde e Sottotetti non abitabili Altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50	0	35%	0
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) Altezza media minima mt 2,40	0	80%	0
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	0	80%	0
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	0	60%	0
Totale m² Coperti			62,0048
Effettivi m ²			56,368



PROJECT ITALY ENGINEERING - Dr. Ing. Francesco Papalia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria

Via Bepi Romagnoni, 139 - 00125 Roma, Tel. 320.2786907, francesco.papalia.ing@gmail.com

<http://www.project-italy.org/>

<https://www.facebook.com/Servizi.di.Ingegneria/>

Superfici di Ornamento (scoperte)			
TIPOLOGIA	m ²	MAGGIORAZIONE	VALORE RISULTANTE
Balconi e Lastrici solari Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	3,1	25%	0,775
Logge, Portici e Patii Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	0	35%	0
Terrazzi abitabili Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%	72	35%	13,45
Giardini e Aree di pertinenza di "Appartamenti" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%	0	15%	0
Giardini, Corti, Cortili e Aree di pertinenza "Ville e Villini" Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2%	0	10%	0
Giardini, Lastrici solari ed Aree di pertinenza Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 2% (non collegate ai vani principali)	0	5%	0
Totale m² Ornamento (Scoperte)			14,225
Effettivi m ²			75,1



Superfici Pertinenze (vani accessori)			
TIPOLOGIA	m ²	MAGGIORAZIONE	VALORE RISULTANTE
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali) Altezza minima di mt 1,50	6	20%	1,2
Locali accessori (collegati ai vani principali) Altezza minima 2,40	0	35%	0
Locali Tecnici Altezza minima m 1,5	0	15%	0
Box (in autorimessa collettiva)	0	45%	0
Box (non collegato ai vani principali)	0	50%	0
Box (collegato ai vani principali)	0	60%	0
Posti auto coperti	0	35%	0
Posti auto scoperti	0	20%	0
Totale m² Ornamento (Scoperte)			1,2
Effettivi m ²			6



Resoconto m² Commerciali	
TIPOLOGIA	m²
COPERTI	62,0048
Effettivi m ²	56,368
SCOPERTI	14,225
Effettivi m ²	75,1
PERTINENZE	1,2
Effettivi m ²	6
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	77,4298
Effettivi m ²	137,468



Stima sintetica del valore di mercato

La determinazione del valore di un bene immobiliare, sia ai fini della vendita che della locazione, necessita dell'apporto di specifiche conoscenze ed esperienze professionali da parte di qualificati operatori.

Al riguardo il "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa costituisce il punto di riferimento univoco e largamente condiviso al quale si rimanda per tutti gli aspetti scientifici e procedurali.

Principali coefficienti di merito

STATO LOCATIVO	CONTRATTOTTO		COEFFICIENTE DI MERITO	
Abitazione libere	SI		100%	
Abitazioni locate a canone libero con durata quadriennale	NO		0%	
Abitazioni locate stagionalmente per brevi periodi	NO		0%	
PIANO	CON ASCENSORE		SENZA ASCENSORE	
Seminterrato	NO	0%	NO	0%
Piano terra o rialzato con Giardino	NO	0%	NO	0%
Piano terra o rialzato Senza Giardino	NO	0%	NO	0%
Piano 1°	NO	0%	SI	-10%
Piano 2°	NO	0%	NO	0%
Piano 3°	NO	0%	NO	0%
Piano superioreal 3°	NO	0%	NO	0%
Ultimo Piano	NO	0%	NO	0%
Attico	NO	0%	NO	0%
STATO DI CONSERVAZIONE			COEFFICIENTE DI MERITO	
Da ristrutturare	NO		0%	
Buono stato	NO		0%	
Ristrutturato	SI		5%	
Finemente ristrutturato	NO		0%	
Nuova costruzione	NO		0%	

LUMINOSITA'			COEFFICIENTE DI MERITO
Molto luminoso	Soleggiatura diretta presente intero arco del giorno	SI	10%
Luminoso	Soleggiatura diretta presente in buona parte della giornata	NO	0%
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta presente solo in parte della giornata	NO	0%
Poco luminoso	Soleggiatura diretta presente per poco tempo del giorno o assente	NO	0%
ESPOSIZIONE E VISTA			COEFFICIENTE DI MERITO
Esterna panoramica	NO		0%
Esterna	SI		5%
Mista	NO		0%
Interna	NO		0%
Completamente interna	NO		0%
EDIFICIO			COEFFICIENTE DI MERITO
1-20 ANNI	OTTIMO STATO	NO	0%
	NORMALE	NO	0%
	SCADENTE	NO	0%
20-40 ANNI	OTTIMO STATO	NO	0%
	NORMALE	NO	0%
	SCADENTE	NO	0%
OLTREI 40 ANNI	OTTIMO STATO	SI	10%
	NORMALE	NO	0%
	SCADENTE	NO	0%
RISCALDAMENTO			COEFFICIENTE DI MERITO
Autonomo	SI		5%
Centralizzato	NO		0%
Centralizzato con contabilizzatore	NO		0%
Assente	NO		0%



PROJECT ITALY ENGINEERING - Dr. Ing. Francesco Papalia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria

Via Bepi Romagnoni, 139 - 00125 Roma, Tel. 320.2786907, francesco.papalia.ing@gmail.com

<http://www.project-italy.org/>

-

<https://www.facebook.com/Servizi.di.Ingegneria/>

Resoconto Valutazione Di Merito	
TIPOLOGIA	%
STATO LOCATIVO	100%
PIANO	-10%
STATO DI CONSERVAZIONE	5%
LUMINOSITA'	10%
ESPOSIZIONE E VISTA	5%
EDIFICIO	10%
RISCALDAMENTO	5%
TOTALE	125%



QUOTAZIONI DI VENDITA

Risultato interrogazione Agenzia Entrate : Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTII)

Codice zona: D14 Microzona: 111

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

AGENZIA DELLE ENTRATE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		
		MIN	MAX	ASSUNTO
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2900	2500

PARAMETRI DIFFERENZIALI TECNICI

PARAMETRI TECNICI	COEFFICIENTE DI SICUREZZA SISMICA ED EFFICIENZA ENERGETICA		
RELAZIONE ANTISISMICA	NO		0%
ABITABILITA'	SI		20%
APE	A1-A4	NO	0%
	D-B	SI	30%
	G-E	NO	0%



PROJECT ITALY ENGINEERING - Dr. Ing. Francesco Papalia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria

Via Bepi Romagnoni, 139 - 00125 Roma, Tel. 320.2786907, francesco.papalia.ing@gmail.com

<http://www.project-italy.org/>

-

<https://www.facebook.com/Servizi.di.Ingegneria/>

SINTESI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

TIPOLOGIA

Abitazioni civili

Risultato interrogazione Agenzia Entrate : Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Periferica/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)

Codice zona: D14 Microzona: 111

Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SINTESI PARAMETRI DI VALUTAZIONE

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	77,4298 m ²
COEFFICIENTE DI MERITO	125%
COEFFICIENTE CORRETTIVO	50%

VALUTAZIONE COMMERCIALE FASCIA/ZONA: PERIFERICA/CENTOCELLE (PIAZZA DEI MIRTI)

VALORE COMMERCIALE MIN DI ZONA	203.253,23 €
VALORE COMMERCIALE MAX DI ZONA	280.683,03 €

VALORE IMMOBILE

Valore Mercato (€/mq)	2.500,00 €
VALORE COMMERCIALE	241.968,13 €



PROJECT ITALY ENGINEERING - Dr. Ing. Francesco Papalia - Progettazioni e Servizi Integrati per l'Ingegneria

Via Bepi Romagnoni, 139 - 00125 Roma, Tel. 320.2786907, francesco.papalia.ing@gmail.com

<http://www.project-italy.org/>

- <https://www.facebook.com/Servizi.di.Ingegneria/>