

COMUNE DI ROMA



N° 12 BOX SITI IN VIA IMERA 12/A - ROMA

FG.896 / P.LLA 987

IL TECNICO: ING. GIUSEPPE COLINI	DATA	REVISIONE
	PERIZIA DI STIMA DI CONTRATTO	
Emesso il: 30/10/2021		

PERIZIA DI STIMA DEL CONTRATTO DI VENDITA

Rogito del Notaio Dott. Guido Gilardoni repertorio n° 52385 del 4 Dicembre 2019

INTRODUZIONE

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Colini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma al n° 20668 con studio in Mentana, Via Sandro Botticelli 7 (RM), premesso che :

- a seguito dell'ordinanza n° 2 del 12 Ottobre 2006 del Comune di Roma che ha approvato il piano dei parcheggi da realizzare con finanziamenti non a carico del bilancio comunale, riferendosi alla legge 24 marzo 1989 n. 122 articolo 9 comma 4 "*realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse*",
- che in riferimento a quanto sopra con ordinanza del Sindaco commissario delegato n.177 del 13 maggio 2009 è stato approvato il progetto dell'intervento B1.1-057 relativo al parcheggio di via Imera, di cui alla realizzazione degli stessi è la --- omissis ---,
- che la convenzione per la concessione del diritto di superficie alla --- omissis --- è stata stipulata il 12 ottobre 2009 a rogito del Notaio Dott. Riccardo De Corato repertorio n. 88615 raccolta n.26075,
- che a seguito di Rogito del Notaio Dott. Guido Gilardoni repertorio n° 52385 del 4 Dicembre 2019 dove la su citata --- omissis --- vende alla --- omissis --- i seguenti box, e nello specifico:
N° 12 Box, censiti al N.C.E.U. al foglio 896, particella 987, subb. 45, 50, 54, 55, 61, 64, 66, 68, 71, 83, 84, 85. (vedi allegato contratto di vendita)
- che dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente relazione che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico il sottoscritto ha verificato lo stato dei luoghi inerente i locali box siti in Roma, Via Imera 12/A (ingresso ai piani interrati dell'autorimessa) piano S2 (secondo sottostrada).

Si precisa inoltre che a detti box, oltre all'accesso carrabile esterno, si può accedere tramite le scale condominiali, giungendo ai piani garage, passando tramite i locali filtro fumo (antincendio) che immette allo spazio di manovra comune dell'autorimessa.

Sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale.

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

DATI CATASTALI

I box oggetto della presente perizia di stima sono censiti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Roma –Territorio Servizi Catastali.

BOX al Foglio 896, part. 987, subb. 45, 50, 54, 55, 61, 64, 66, 68, 71, 83, 84, 85, Cat. C/6, Cl 7, media mq dei box oggetto di stima 17,00 mq.

CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insistono i BOX è ubicata nel quartiere San Giovanni, adiacenze Piazza Re di Roma, raggiungibile dalla Via Imera che si dirama da Via Cerveteri in proseguimento a Via Pomezia, o da Via Concordia, in un contesto di insediamento urbano prettamente residenziale e commerciale, nonché poco distante dall'area verde denominata Parco della Caffarella e dall'infrastruttura ferroviaria, linea Orte-Fiumicino, e altre principali destinazioni (Stazione Ostiense, Civitavecchia, Bracciano, ecc.)

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI (BOX)

I Box in questione sono composti (ognuno) da un unico locale adibito esclusivamente alla rimessa delle autovetture e/o motocicli, a cui si accede come precedentemente descritto tramite lo spazio di manovra comune (corsello), posto al secondo piano interrato, raggiungibile per la via carrabile dalle rampe di accesso dall'esterno, dalla Via Imera.

La superficie utile dei Box è pari a mq 17,00 (media tra i n°12 box oggetto del contratto stilato nella presente relazione) con un'altezza di 2,50 mt.

Le caratteristiche costruttive sono: intonaci grezzi, pavimentazione (gettata in cemento).

PROCEDIMENTI DI STIMA

Dopo la descrizione delle unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle stesse, a seguito di verifiche sul luogo e acquisendo elementi valutativi, che appresso si riportano per la procedura di stima. Il **Metodo Comparativo** (presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili al bene da stimare) ed in particolare, a indagini di mercato sul posto, verifiche presso agenzie immobiliari del luogo, e consultazioni del borsino immobiliare nonché borsino Agenzia delle Entrate "OMI".

CONSIDERAZIONI GENERALI

In base a quanto sopra descritto, in merito a recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona (San Giovanni – Re di Roma), si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad **uso box** che si attesta in € 2.850,00 al mq, valutazione ottenuta secondo i procedimenti di stima precedentemente indicati con particolare riferimento ai valori "OMI". Il valore preso in esame scaturisce dalle compravendite dell'ultimo semestre.

Per quanto sopra, si riporta il massimo valore di tali unità espresse nella seguente tabella, valore dato in qualità di immobili in piena proprietà.

TABELLA DI CALCOLO – IMPORTO COMPLESSIVO N° 12 BOX – PIENO VALORE

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE	PREZZO MQ	CALCOLO	VALORE IMMOBILE
BOX	Mq 17,00 X 12 BOX	2.850,00 €/mq	Mq 17,00 x € 2.850,00 X 12	€ 581.400,00

Consideriamo ora, come ben descritto nell'introduzione, che la Società realizzatrice dei locali box ha stipulato con il Comune di Roma una convenzione per 90 anni per la cessione del diritto di superficie. Alla presente valutazione viene, quindi, decurtato un valore pari allo 0,22 (ventidueper cento) del valore del bene venduto.

Tutto ciò comporta che il valore di mercato come sopra descritto è riportato nella seguente tabella:

TABELLA DI CALCOLO – VALORE DECURTATO PER INCIDENZA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE E PERTINENZIALITÀ GRAVANTI - IMPORTO COMPLESSIVO N° 12 BOX

DESTINAZIONE	SUPERFICIE UTILE	PREZZO MQ	CALCOLO	VALORE IMMOBILE
BOX	Mq 17,00 X 12 BOX	2.850,00 €/mq	Mq 17,00 x € 2.850,00 X 12 X 0,22	€ 127.908,00

CONCLUSIONI

Dal valore così definito del valore complessivo dei n° 12 box di € 581.400,00 vengono decurtati :

- € 127.908,00 pari al valore del diritto di superficie e vincolo di pertinenzialità ;
- € 221.000,00 pari al valore del saldo residuale dovuto dalla --- omissis --- alla --- omissis --- come da contratto preliminare di compravendita n° 52385 del 4 Dicembre 2019 ;

resta pertanto una stima finale del valore di contratto, come più probabile valore di mercato, pari a € **232.492,00 (duecentotrentaduemilaquattrocentonovantadue/00)**.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico affidatogli.

Roma, li 30/10/2021

Il Tecnico

