# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

19/1/2009

SEZIONE VIII

Giudice: dott.ssa Paola D'OVIDIO

CTU prof. arch. Pietro Francesconi

PROPRIETA'

(50%)

(50%)

Stima del più probabile valore di mercato di un immobile sito in Roma - via Terenzio n° 7 scala B - interno 4



Anno 2009

#### TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

#### **SEZIONE VIII**

Ill.mo Signor Giudice della Sezione VIII Civile del Tribunale di Roma, dott.ssa P. D'Ovidio, io sottoscritto dott. Arch. Pietro Francesconi con studio in Roma, Via Alberico II n°4

#### **PREMESSO**

- che con ordinanza della S.V.Ill.ma del 19/12/2007 venivo nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa dal Signatura del Signatura del CTP arch.Bonamore Mauro, nei confronti del Signatura del CTP arch.Bonamore Mauro, nei confronti del Signatura del CTP arch.Lavieri Piero;
- che nell'udienza del 1/10/2008 accettavo l'incarico prestando giuramento di rito;
- che nella medesima udienza mi veniva formulato il seguente quesito che riporto nel suo testuale tenore:
- "Proceda il CTU alla descrizione dell'immobile oggetto di causa precisandone dati catastali e regolarità urbanistica, provveda quindi alla stima del medesimo immobile secondo il più probabile valore di mercato, nonché, ove possibile, alla redazione di un progetto di divisione in natura secondo le quote di spettanza alle parti.
- che in data 14/10/2008 espletavo le operazioni peritali con accesso sopralluogo in Roma, via Terenzio n° 7

#### TUTTO CIO' PREMESSO

ho redatto la presente relazione di C.T.U. che ho corredato di alcuni allegati



3) Piena proprietà dell'appartamento in Roma, via Terenzio n° 7, attualmente oggetto di causa;

La signora e i figli convenivano e stipulavano con atto per notaio che alla signora fosse attribuita e assegnata la quota della metà indivisa delle porzioni immobiliari descritte al punto 1) site in Roma, via Adolfo Ravà n°50, a stralcio e completa tacitazione dei diritti ad essa spettanti; convenivano e stipulavano inoltre lo stato di indivisione e dunque di comproprietà degli altri coeredi signori e degli immobili precedentemente menzionati, descritti ai numeri 2) e 3) siti in Roma, rispettivamente in via degli Scipioni n° 232(venduto nel 2001) ed in via Terenzio n° 7, oggetto dell'attuale contenzioso.

Con atto di citazione notificato in data 14/11/2006 il signor cita il signor a comparire davanti al Tribunale Civile di Roma per dirimere alcune controversie relative all'immobile sito in via Terenzio n° 7. In data 19/12/2007 la S.V. nominava il sottoscritto CTU per redigere una relazione volta alla stima del bene secondo mercato e alla redazione ove possibile di un progetto di divisione che tenesse conto delle quote di spettanza alle parti, incarico da me accettato in data 1/10/2008 previo giuramento e formulazione del quesito.

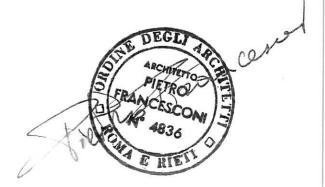
Le operazioni peritali si sono svolte il 14 ottobre 2008 con inizio alle ore 16.00 in via Terenzio n° 7, scala B, interno 4 alla presenza del signor in qualità di attore, dell'architetto Bonamore Mauro in qualità di CTP per il signor il signor in qualità di resistente, assistito dall'architetto Lavieri Piero in qualità di CTP,



nonchè il sottoscritto architetto Pietro Francesconi in qualità di CTU. Si è proceduto al rilievo metrico e alla ricognizione dell'abitazione, all'esecuzione di scatti fotografici di interni ed esterni, sono state chieste ed in seguito ottenute da parte del sig. documentazioni catastali, relazione tecnica di parte, il contratto di locazione dell'immobile e il progetto di opere interne eseguite nell'unità immobiliare con DIA prot. 17768 del 26 marzo 2002, non sono state presentate certificazioni relative agli impianti, alle ore 18.00 non avendo più nulla da svolgere, sono terminate le operazioni peritali.

# B) Collocazione dell'immobile oggetto di stima nel contesto urbano

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in Roma nel quartiere Prati, una vastissima zona situata sulla riva destra del fiume Tevere. In epoca romana apparteneva a Domizia, moglie di Domiziano, nel Medioevo subì l'influenza della Basilica Vaticana (S.Pietro) e della Mole Adriana, (Castel S.Angelo). Nella seconda metà dell'800 veniva usata per le esercitazioni militari e nel 1881 vennero costruite delle Caserme che oggi si trovano tra viale delle Milizie e viale Giulio Cesare. La toponomastica del quartiere si ispira sia agli eroi del Risorgimento, che combatterono contro il potere temporale pontificio, che ai grandi condottieri dell'antica storia romana e ai maggiori letterati della classicità latina e pagana. Per ovviare ai frequenti allagamenti dovuti alle esondazioni del fiume Tevere tra la fine dell'800 e gli inizi del 900 furono portate enormi quantità di materiale per rialzare il livello del terreno e consentire l'edificazione dei primi palazzi; nel 1873 la zona Prati di Castello(65ettari) fu inserita nel Piano Regolatore per accogliere le strutture



amministrative del Regno d'Italia e le residenze dei funzionari e nel 1921 il Rione Prati fu costituito ufficialmente ed è l'ultimo dei quartieri di Roma denominato "Rione". La strada principale del quartiere, via Cola di Rienzo, fu intitolata al tribuno e senatore romano Nicola Gabrini, figlio di Lorenzo, detto Cola di Rienzo, nobile romano che tentò di ripristinare la repubblica a Roma in contrasto col potere papale.

# C) <u>Dati catastali, dati di provenienza e rispondenza alla normativa</u> <u>urbanistica</u>

L'edificio in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima si trova in Roma e precisamente in via Terenzio al civico 7, piano 2°, interno 4. La situazione catastale sia per la documentazione pervenuta al CTU che per le indagini svolte per proprio conto assume i seguenti identificativi:

Foglio 406 / particella 33 / Sub 21 / Zona Cens. 2 / Cat. A4 / Classe 4/
Consistenza 6 vani / Rendita Euro 1224,00. (vedi visura catastale allegata)

In merito a detti identificativi va osservato che occorre adeguare la categoria catastale, che sono stati eseguiti dei lavori di ristrutturazione finalizzati alla destinazione "uffici" peraltro in contrasto con la normativa urbanistica vigente, al CTU inoltre non è pervenuta alcuna documentazione relativa a condoni/sanatorie effettuati. Da quanto sopra esposto si evince che per rendere l'immobile rispondente alla normativa urbanistica, occorre regolarizzare l'immobile sia dal punto di vista catastale che distributivo e degli impianti, ripristinando la situazione precedente i lavori di ristrutturazione e adeguando di conseguenza impianti e servizi; il Nuovo Piano Regolatore di Roma, infatti, alle N.T.A. e precisamente all'art.25, punto 15, recita espressamente "nei tessuti da T1 a T5 (l'immobile in questione è

collocato nel tessuto T4) e nel tessuto T6 ricadente nei Municipi I e XVII, il cambio di destinazione d'uso da funzioni abitative ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini".

#### D) Descrizione dell'unità immobiliare e del relativo stato di consistenza

Occorre precisare che le superfici prese in considerazione sono quelle commerciali definite dalle Norme UNI 10750 e appresso sommariamente descritte:

a) somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato secondo i seguenti criteri :

- a) 100% delle superfici calpestabili interne
- b) 100% delle pareti divisorie interne non portanti
- c) 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali in quanto trattasi di edificio multipiano con proprietà diversificata.

Non risultano pertinenze esclusive di ornamento (terrazze, balconi, ecc.), e neppure pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte, ecc.). L'unità immobiliare in questione, originariamente ad uso abitativo, ma attualmente usata come ufficio, (sono stati effettuati lavori di ristrutturazione mirati a finalizzarne l'uso come ufficio, intervenendo sui servizi e sugli impianti), è situata al secondo piano, scala B interno 4, di un edificio in buono stato di conservazione e dotato di ascensore. Vi si accede da un ballatoio ed è costituita da un corridoio ingresso alla cui sinistra sono dislocate tre camere con affaccio su via Cola di Rienzo ed esposte a Nord e alla destra un'altra camera e i servizi con affaccio su un cortile interno. Nell'insieme l'appartamento si presenta in più che buono stato di conservazione relativamente ad infissi, pavimenti ed intonaci. Tutti gli affacci delle camere

sono a nord o su volumi interni e quindi privi di insolazione adeguata, il rapporto di luminosità tra la superficie orizzontale (calpestabile) e la superficie delle finestre appare alquanto basso, soprattutto in conseguenza dell'orientamento. L'immobile risulta dotato di impianto elettrico funzionante e di impianti tecnologici per il benessere ambientale ma non è stata fornita la documentazione di conformità o certificazione alcuna. L'edificio in cui è collocato è realizzato in muratura e si sviluppa su sei piani; le murature portanti risultano di spessore adeguato e l'interasse dei solai è di circa quattro metri. Appaiono inoltre differenze tra la planimetria catastale e la situazione di fatto in conseguenza dei lavori effettuati dalla ditta che attualmente occupa l'immobile. Tale situazione deve essere sanata onde garantire la commerciabilità del bene. Per una migliore conoscenza dei luoghi è opportuno visionare la documentazione grafica e fotografica allegata.

# E) Valutazione dell' immobile

La valutazione dei beni descritti al paragrafo precedente consiste nella determinazione del loro valore di mercato per la cui individuazione si è scelto il metodo comparativo diretto, detto anche stima sintetica, che consiste nel comparare, appunto, i beni immobili da valutare con quelli di prezzo noto, che risultino consimili per epoca di costruzione, ubicazione, tipologia e consistenza, caratteristiche (posizionali estrinseche ed intrinseche, tecnologiche e produttive) e stato di manutenzione.

Si è dapprima ricercato il costo unitario a metro quadrato di superficie coperta di immobili consimili, effettuando indagini in loco e fuori, sia presso le Agenzie immobiliari (verificando, ovviamente, l'attendibilità delle offerte di immobili consimili a quelli in esame, proposte dal mercato immobiliare) operanti in zona (Tecnocasa, Gabetti, Toscano, Grimaldi), sia sui siti Internet

(www.casa.it,www.risorseimmobiliari.it, www.cubocasa.it, www.trovocasa.it, www.prendicasa.it ), ma soprattutto prendendo in esame anche le quotazioni immobiliari per le vendite, proposte dall'Agenzia del Territorio per la fascia "Centrale-Prati", dall'Osservatorio Immobiliare FIAIP (diciassettesimo municipio), dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma ( Edizione III numero 2008 - Prati). Sulla base dei dati forniti dalle fonti sopra citate, relativamente ad immobili residenziali compravenduti nel 2007 e 2008 nella possibile ipotizzare un valore per metro quadro che zona, è sviluppa essenzialmente fra un minimo di € 3.800,00 al metro quadrato ed un massimo di € 7.500,00 al metro quadrato. I valori a metro quadrato da adottare per l'immobile in oggetto, necessariamente si collocano tra il valore minimo e quello massimo sopra valutati: per l'attribuzione del valore a mq. di superficie coperta degli immobili in oggetto é stato necessario considerare lo stato di consistenza dello stesso, descritto al paragrafo precedente e le seguenti influenze ascendenti e discendenti, derivanti dalle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene:

#### Caratteristiche estrinseche

L'immobile è situato nel XVII Municipio che si estende nell'area centrale della città di Roma, e più precisamente nella zona censuaria 2. La zona, è dotata di tutti i servizi ed è attigua al centro della città; è a spiccata vocazione commerciale. Il traffico è caotico e di conseguenza l'inquinamento è elevato.

# Caratteristiche intrinseche

L'immobile in argomento, è dotato di qualità architettoniche buone. Le caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare a destinazione abitativa, essendo di taglio medio, facilitano la commerciabilità del bene, rientrando

in una fascia di investimento appetibile anche se non dotato di posto macchina. I materiali impiegati nella costruzione e le soluzioni tecniche adottate sono di buon livello. Lo stato di conservazione dell'insieme risulta più che buono, poiché ristrutturato. Le caratteristiche posizionali intrinseche dell'edificio nel quale è collocata l'unità immobiliare, quali l'orientamento, il soleggiamento, e la luminosità risultano deficitarie. L'immobile infine risulta non essere in regola sia in riferimento alle norme urbanistiche, che catastali, non essendo lo stato di fatto conforme con la planimetria catastale. In base alle sopra esposte considerazioni, tenuto conto della <u>flessione della quotazione degli immobili a Roma</u>, si è ritenuto appropriato adottare, come più probabile, un valore medio a mq di superficie pari a € 5.650,00. Sulla base di tale valore si è proceduto ad applicare alcuni coefficienti correttivi che tengono conto di alcune specificità relativamente allo stabile e all'unità immobiliare come di seguito riportato:

Coefficienti	correttivi	Stabile

tipologia	1,10
stato di conservazione	1,10
collocazione urbanistica	1,10
Coefficiente correttivo stabile	1.10

#### Coefficienti correttivi appartamento

piano	1,05
infissi	1,00
altezza soffitti	1,15
stato conservativo	1,20

Coefficiente correttivo appartamento 1,10

Applicando i coefficienti correttivi sopra riportati al valore a metro quadrato di superficie coperta, assunto come più probabile, si ottiene il nuovo valore a metro quadrato corretto che, moltiplicato per il numero dei metri quadrati dell'immobile, consente di pervenire alla valutazione definitiva dell'immobile come appresso riportato:

Applicazione coeff. corr. stabile: 5.650,00 € x 1,10 = 6.215,00 € x mq Applicazione coeff. corr. appartamento: 6.215,00 € x 1.10 = 6.836,50 € x mq Poiché dal rilievo e dalla documentazione allegata risulta una superficie commerciale (secondo i parametri precedentemente esposti) di 130,00 mq e poiché il valore per metro quadrato risulta pari a 6.836,50 € ne consegue che il valore dell'immobile oggetto di causa sarà:

mq 130,00 x 6.836,50 € = 888.745,00 €

#### F) Lavori di ripristino uso abitativo

Come precedentemente osservato al fine di rendere l'immobile commerciabile, occorre ripristinare la destinazione abitativa e contestualmente la categoria e la classe di competenza. Per fare ciò occorrerà effettuare dei lavori, l'entità dei quali è stata calcolata utilizzando la tabella dell'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia relativa all'Adeguamento Costo di Costruzione al 1° gennaio 2008(Costi correnti di mercato e aliquote per costruzioni e ristrutturazioni di edifici).(allegata)

È stata applicata la voce R20 che riguarda l'adeguamento dei soli servizi igienici e degli impianti e che è pari a73,00 €/mc v.p.

Si calcolerà quindi:

- Volume dell'appartamento =  $mq 135(SUL) \times 4.00(H) ml = mc 540$ 

- Costo intervento = 540 mc x 73,00€/mc = € 39.420,00

Il valore dell'appartamento precedentemente calcolato pari a € 888.645,00, meno il costo dell'itervento per ripristinare la funzione abitativa pari ad € 39.420,00, farà scendere il valore di mercato dell'immobile ad € 849.325,00.

#### G) Svalutazione immobili locati

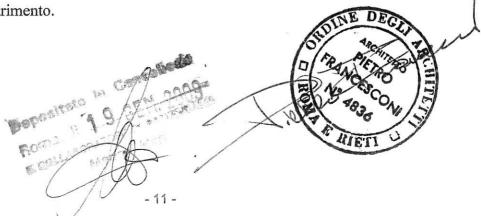
Occorre tenere presente infine, che attualmente l'immobile in questione risulta occupato essendo stato concesso in locazione con contratto "uso ufficio", (6 + 6 anni), dal 1/09/2001 e che quindi occorrerà applicare un coefficiente di svalutazione. È stato assunto come criterio di calcolo quello indicato dall'Annuario Immobiliare del "Sole 24 Ore" che attribuisce agli immobili locati un coefficiente pari allo 0.78% aumentato di 0.01 per ogni anno trascorso dalla stipulazione di un canone libero. Il coefficiente relativo al caso in esame sarà pari a 0.78 + 0.07 = 0.85%. Applicando il coefficiente ottenuto al valore di mercato dell'immobile si otterrà:

€ 849.325,00(valore di mercato) x 0,85(coeff. di sv.) = € 721.926,25

#### H) Progetto di divisione

L'immobile oggetto di causa risulta non divisibile, sia per motivi urbanistici (vedi NTA del nuovo Piano Regolatore di Roma), che per motivi distributivi, non essendo i servizi divisibili in modo tale da poterli attribuire a due unità residenziali diverse.

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di aver espletato il mandato conferitomi, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.



# **ALLEGATI:**

- 1) Verbale di accesso
- 2) Rilievo grafico quotato
- 3) Vedute planimetriche
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Andamento mercato immobiliare Listini immobiliari e offerte agenzie
- 6) Adeguamento costo di costruzione al 1/1/2008 (Ordine degli Architetti)

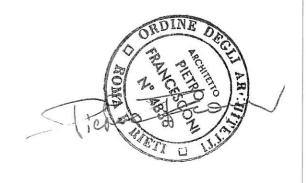
Arch. Pietro Francesconi

7) Visura e pianta catastale

Roma 19/ gennaio/ 2009

# ALLEGATO 1

Verbale di accesso



Accesso N° 3 Tribunale di Roma Consulenza Tecnica di Ufficio nella causa civile tra (attore) e (convenuto) VERBALE di SOPRALLUOGO Il promo questors à ottobre 2008 alle ore 16.00 in Roung Lopprepolore in its sirons Fravoli' Juleri Piero and leto inquestito di Cre per Maura Bouquere in just Tick IP for e il rottouitto in pusto To ali CTU Ille perene causing Jept interde Sist e perceshets afailiers foroprafico e afailier morico dell'impile agreso di couro sono otole riscourate elune planimerable Tre la planime coronte elo Hato de Jacob - NGTD whete evenine Lourser or relative agli in prosent presenti (Elevaro, Sos, Ro myerne) de le port Nin pepuan a pro Ture anciento Le jour en di mans de l'in promo shi me colota Le for 21 in Jequan & carrey

demudi comani di lo contene de preso de portisi injeguous ad eseguire dous fr al CTUMPylin brede Tempo posso Sorch Terro Sprigen lede of CTC disjoure sulle documententine ipo aissele de CTU n'youre du la donneiseme victione attudime man à a dispositione me sero que cuto proces document apportor en cono dell'esple JCTP si impefem un o produces Tul le donnentouraire de lors il enpour necessare emino [30] comi dallo dato other Alle one 14.10 mon overior prior mulle de ceammore ne la portialante Le ghupere le nuitane Touriter viene

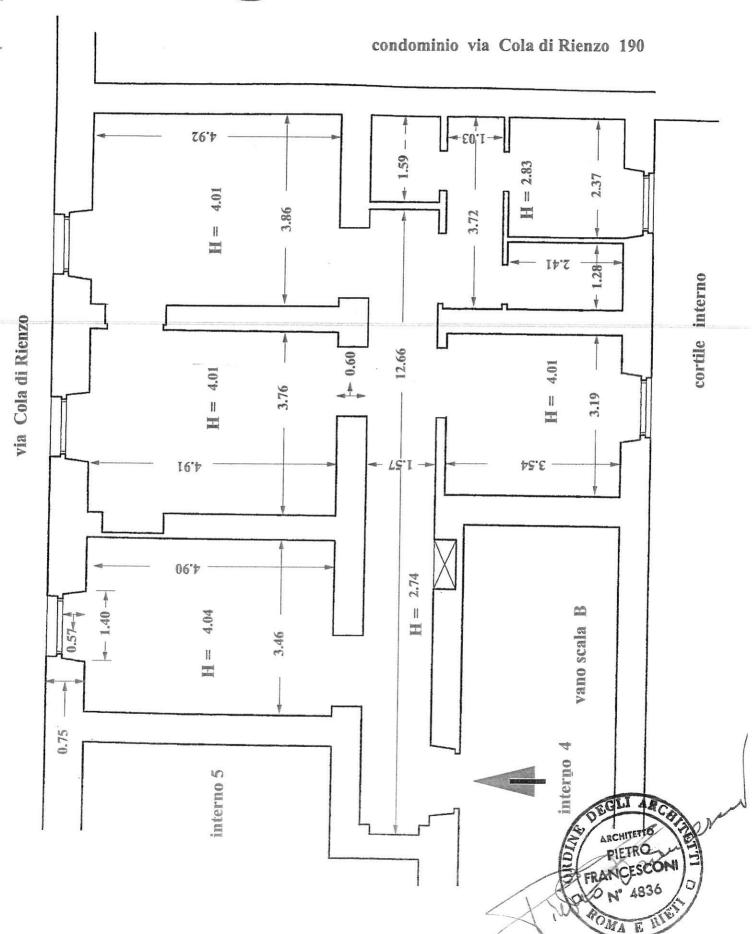
# ALLEGATO 2

Rilievo grafico quotato



# Rilievo Quotato



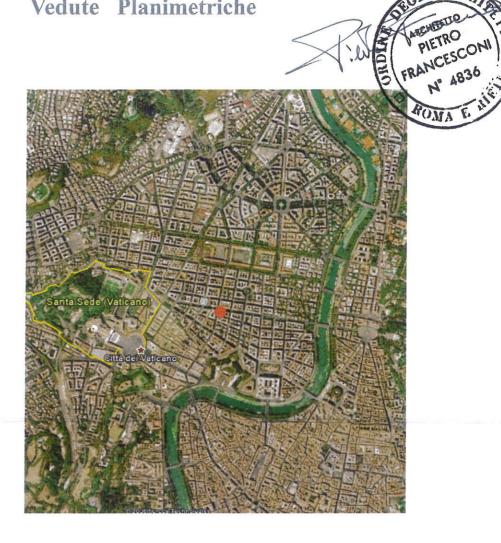


# ALLEGATO 3

Vedute planimetriche



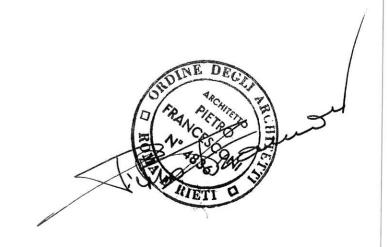
Vedute Planimetriche





# **ALLEGATO 4**

Rilievo fotografico







ESTERNI

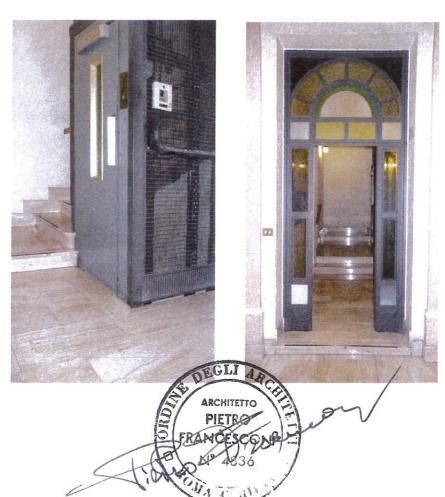






ACCESSO



































# **ALLEGATO 5**

Andamento mercato immobiliare

Listini immobiliari e offerte agenzie





# CONFERENZA STAMPA DEL GRUPPO TECNOCASA

Il mercato immobiliare e creditizio nel 2008: analisi, quotazioni e tendenze

Giovedì 18 settembre 2008

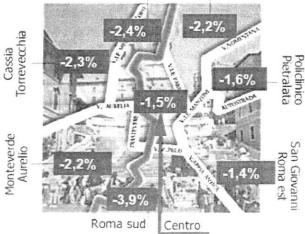
Circolo della Stampa Milano

# GRUPPOTECNOCASA

# **ROMA**

Variazione percentuale dei prezzi per macroaree

Prati Francia Villa Ada Monte Sacro



DEGLI ARCHITETTO
PIETRO
PRANCESCONI
N° 4836

Diciassettesimo municipio	Nuovo	Rist	rutt. Abitabile		abile	da Ristrutt.		Locali commerciali		Uffici		Box
Quartiere		Min	Max	Max Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	
Clodio Tribunale	1	3.850	4.350	3.650	4.100	3.400	3.700	3.550	4.850	3.600	4.150	4.800
Clodio Giuliana	\ 	4.250	4.650	3.900	4.350	3.500	3.900	3.500	4.650	3.950	4.650	4.950
Clodio Trionfale (Prima Parte)	1	4.000	4.550	3.750	4.300	3.300	3.850	3.150	3.750	3.850	4.600	4.600
Via della Camilluccia Alta	\	4.350	4.750	4.100	4,400	3.500	3.900	3.950	4.650	3.750	4.450	4.550
Mazzini	١	5.350	6.000	5.200	5.750	4.250	4.600	5.350	6.850	4.950	5.550	5.850
Piazza Cavour	\	5.550	6.350	5.400	6.000	4.200	4.600	6.050	8.050	5.400	6.050	6.600
Piazza Cola di Rienzo	1	5.800	6.350	5.500	6.000	4.350	4.750	6.700	10.600	5.550	6.250	7.050
Piazza dei Quiriti	1	5.400	5.850	5.200	5.550	4.150	4.550	5.750	7.950	5.450	6.150	7.050
Piazza Risorgimento	1	4.800	5.200	4.550	4.900	4.050	4.450	7.100	7.600	5.350	5.950	7.250
Via Cola di Rienzo	1	5.150	5.750	5.000	5.400	4.350	4.800	7.950	20.000	5.600	6.300	7.500
Viale Vaticano (Prima Parte)	l I	4.750	5.300	4.650	5.250	3.550	3.900	5.100	7.950	4.550	5.450	5.800
Leone IV	1	4.250	4.900	4.150	4.550	3.450	4.050	5.850	8.250	4.950	5.650	6.750
Candia	1	4.200	4.800	4.050	4.400	3.450	3.950	5.550	16.350	4.600	5.250	6.550
Doria	1	3.950	4.600	3.750	4.250	3.150	3.700	5.550	7.900	4.450	5.200	6.700
Milizie	1	4.100	4.850	4.050	4.500	3.550	4.050	4.450	6.150	4.850	5.650	6.850
Viale Angelico	1	4.150	5.000	4.050	4.500	3.650	4.150	4.250	6.500	4.750	5.450	6.550
Lungotevere delle Armi	1	4.600	5.750	4.550	5.250	3.800	4.600	1	1	4.400	5.550	6.300
Lungotevere Michelangelo	1	4.650	5.600	4.550	5.300	3.800	4.650	1	1	4.400	5.500	6.250
Lungotevere Mellini	1	5.000	6.150	4.850	5.650	3.850	4.650	1	1	4.400	5.500	6.300
Lungotevere Prati	1	5.000	6.150	4.850	5.650	3.900	4.700	1	1	4.400	5.500	6.250
Borgo Pio	١	5.550	6.350	5.450	5.950	4.300	4.750	3.150	5.450	- 1	1	6.250
Borgo Angelico	1	5.250	6.150	5.200	5.750	4.150	4.400	3.100	3.900	1	1	6.300
Borgo Vittorio	1	5.150	5.900	5.100	5.600	3.800	4.200	3.100	5.350	1	I = I	6.250
Castel Sant'Angelo	1	6.000	6.950	5.850	6.450	4.450	5.250	1	1	5.200	6.250	6.250
Piazza Adriana	1	6.000	6.650	5.850	6.450	4.900	5.400	1	1	5.650	6.450	6.850

Valori in Euro al metro quadrato - Rilevazioni 2º semestre 2006 - Osservatorio Immobiliare Fia





ti trovi in: <u>Home</u> - <u>Servizi</u> - <u>Osservatorio mercato immobiliare</u> - <u>Quotazioni Immobiliari OMI</u> - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2007 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: ROMA

Fascia/zona: Centrale/PRATI (VIALE GIULIO CESARE)

Codice di zona: B16

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

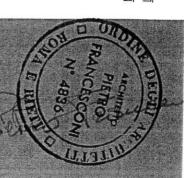
Destinazione: Residenziale

	Superficie (L/N)		-		
(€/md x mese)	Max	30,5	32.3	26	15,5
Valori Locazione (€/mq x mese)	Min	21,5	22,5	18	11,3
Sunorficio II MI	Superficie (L/N)			7	7
ato (€/mq)	Max	7500	5700	4300	2400
Valore Mercato (€/mq)	Min	5200	4000	3000	1750
Tipologia Stato conservativo		NORMALE	NORMALE	NORMALE	NORMALE
		Abitazioni civili	Вох	Posti auto coperti NORMALE	Posti auto scoperti NORMALE

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
  - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) owero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
  - Per le tipologie Box. Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
    - Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Nuova interrogazione

Legenda







G.AGENCY ROMA S.R.L.
ROMA (RM) - Via dei Gracchi, 22/24/26
tel. 06 3202717 - fax. 06 3244118 - email : roma0003@grimaldi.net

tipo immobile : Appartamento

tipo contratto : Vendita

comune : ROMA (RM)

località/quartiere : Prati

indirizzo :

superficie : mq. 60

vani : n. 2

prezzo : €.398.000.00

camere da letto : 1

servizi : 1

posto auto : No Parcheggio

riscaldamento : Autonomo

condizioni : Abitabile

adiacenze ottaviano piano alto ingresso soggiorno camera cucina abitabile servizio ottime condizioni







rif. immobile: 000308052





G.AGENCY ROMA S.R.L. ROMA (RM) - Via dei Gracchi, 22/24/26 tel. 06 3202717 - fax. 06 3244118 - email : <u>roma0003@qrimaldi.net</u>

tipo immobile : Appartamento

tipo contratto : Vendita

comune : ROMA (RM) località/quartiere : Prati

indirizzo

superficie : mq. 85

vani : n. 3

prezzo : €.490.000,00

camere da letto : 2

servizi : 1

posto auto : No Parcheggio

riscaldamento : Autonomo condizioni : Da ristrutturare

gracchi adiacenze ottaviano silenzioso primo piano ingresso soggiorno due camere cucina abitabile servizio





rif. immobile: 000308048

# Grimaldi



G.AGENCY ROMA S.R.L.
ROMA (RM) - Via dei Gracchi, 22/24/26
tel. 06 3202717 - fax. 06 3244118 - email : roma0003@qrimaldi.net

tipo immobile : Appartamento

tipo contratto : Vendita

comune : ROMA (RM)

località/quartiere : Prati

indirizzo :

superficie : mq. 150 vani : n. 4

prezzo : €.1.050.000,00

camere da letto : 2

servizi : 2

posto auto : No Parcheggio

riscaldamento : Autonomo

condizioni : Abitabile

gracchi rifinitissimo due ingressi salone doppio due camere cucina abitabile doppi servizi balcone adatto anche b&b e ufficio















#### Vendita

Residenziale Commerciale Vacanza

Home » Vendita - Residenziale » Dettaglio annuncio

#### Appartamento in Vendita Roma € 760.000

мо 120 🛁 2 🚇 -

PRATI/ DELLE VITTORIE/ BORGO - RIF. ANNUNCIO: GIULIO CESARE





PRATI Ad.ze Musei Vaticani Prestigioso ingresso salone doppio due camere cucina doppi servizi cabina armadio elegantemente ristrutturato € 800.000 www.area-re.it

#### CARATTERISTICHE

CATEGORIA	Appartamento	ASCENSORE	si
LOCALI	4	" UNITÀ IMMOBILIARI	1
BAGNI	2	PIANO	3
METRI QUADRI	120	* RISCALDAMENTO	autonomo
F BOX AUTO .		SPESE COND. MESE	1 €
MQ POSTO AUTO	C)2 1	ETÁ IMMOBILE	1850
BALCONE	no	STATO	ristrutturato
TERRAZZO	no	STATO AL ROGITO	libero
GIARDINO	<u>.</u>	"RIF.ANNUNCIO	Giulio Cesare
MQ GIARDINO	<u> </u>	FCODICE	11488890



#### Vendita

Residenziale Commerciale Vacanza

Home » Vendita - Residenziale » Dettaglio annuncio

#### Appartamento in Vendita Roma

мо 130 🗯 2 🕮 0

€ 950.000

PLAZZA COLA DI RIENZO PRATI/ DELLE VITTORIE/ BORGO - RIF. ANNUNCIO: A/05

Ad. Piazza Cola di Rienzo disponiamo di un appartamento sito al secondo salone doppio, cucina abitabile, doppi servizi. Ristrutturato.

# CARATTERISTICHE

			1.0
CATEGORIA	Appartamento	ASCENSORE	no N
" LOCALI	4	" UNITÁ IMMOBILIARI	
BAGNI	2	PIANO	2
" METRI QUADRI	130	RISCALDAMENTO	autonomo
BOX AUTO	nessuno	SPESE COND. MESE	0 €
MQ POSTO AUTO	2	F ETÁ IMMOBILE	0
" BALCONE	no	STATO	ristrutturato
TERRAZZO	no	" STATO AL ROGITO	
GIARDINO	comune	RIF.ANNUNCIO	4/05
MQ GIARDINO	~	CODICE	11539756

# **ALLEGATO 6**

Adeguamento costo di costruzione



# Ordine degli Architetti di Roma e Provincia

# ADEGUAMENTO COSTO DI COSTRUZIONE AL 1º GENNAIO 2008

# costi correnti di mercato e aliquote per costruzioni e ristrutturazioni di edifici

A) costruzione nuovi edifici	costo di mercato €/mc v.p.	costo di mercato €/mq
<ul> <li>abitazioni di lusso, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura</li> <li>abitazioni</li> <li>scuole</li> <li>stabilimenti industriali</li> <li>fino a ml 6 di altezza per piano</li> <li>oltre 6 ml fino a 8 ml di altezza per piano</li> </ul>		306,00 337,00
- oltre 8 ml di altezza, per ogni piano	***************************************	386,00
B) <u>ristrutturazione edifici</u> R10 semplice sostituzione di servizi igienici      R20 adeguamento servizi igienici e	costo di mercato €	/mc v.p.
impianti	73,00	
rifacimento pavimenti - R40 adeguamento servizi igienici con		
varianti distributive		
- R50 ristrutturazione totale dell'immobil	e 211,00	
Delibera di consiglio del 10 gennaio 2008 a cura del geom. Angelo Desina	}	

N.B. detti costi sono ottenuti rivalutando quelli relativi alla circolare "Cassa di previdenza Ingegneri e Architetti" n. 40 ufficio di Presidenza, 20 Novembre 1984 – contributo su progetti, opere e concessioni art. 24 legge 04/03/1958 n. 179 e art. 5 legge 11/11/1971 n. 1046, art. 6 D.P.R. 30/05/1975; art. 13 legge 03/01/1981 n. 6.



# Allegato 7

Visura e pianta catastale



Data: 19/12/2008 - Ora: 12.17.37

# Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 19/12/2008

Fine

Visura n.: RM1698136 Pag: 1

Comune di ROMA (Codice: H501) Foglio: 406 Particella: 33 Sub.: 21 Provincia di ROMA Dati della richiesta Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

	DATIDERIVANTIDA				Euro 1.224,00 DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del	L. 2.370.000   30/07/1972 n. 67303/1972 in atti dal 01/03/1080	COCT 100110 top the state of th		Dimension of pression of the party of the pa	DIKLLILE ONEKLIKEALI
		Rendita			Euro 1.224,00	L. 2.370.000			CODICE FISCALE	
0	ENTO	Superficie	1	Catastale	٠				ŏ	
I DI CI 1664	DALL DI CLASSAMENTO	Classe Consistenza			6 vani					
7.4.0	DAI	Classe		-	4					
		Categoria			A/4				-	
		Micro	Zona			T.	10. 11,	0.00	GKAFIC	
		Sub Zona Micro	Cens.	,	4	7	0 11. / Dia	ATT ANY	DATI ANAGKAFICI	
		Sub		1.0	17	VIA TERENZIO 7 7 ming. II.		-	U	
IFICATIVI		Particella		33	}	VIA				
DATI IDENTIFICATIVI	Foglio			406						
		Sezione	Urbana				ATI			
ż		~		_		Indirizzo	INTESTATI	ż	-	

(1) Proprieta' per 3/6

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/10/2000 Trascrizione n. 52810.2/2000 in atti dal 05/03/2001 (protocollo n. 162546) Repertorio n.: 15310 Rogante:

(Passaggi intermedi da esaminare)

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA

DATI DERIVANTI DA

Richiedente: FRANCESCONI

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO DE CATASTO DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA deall Immobili urbani denunciati con la Scheda Nº 23 13 632 ACCERTAMENTO CENERALE DELI A PROPRIETÀ IMMOBILIANE UNBANA (R.D.L. 13 aprile 1930-XVII, n. 652 COMUNE di Roma Talloncino di riscontro SCHEDA NUMERO Condominio Via Cola Via Catullo 9-11 2313632 di Rienzo 190 -192-194 e Gucina Cortile de Lagra proprieta Cola ditta SOPT intestata Q 2≗ ₽ Rienzo Proprieta delle ditta sopra ntestata Proprietà della ditta sopra intestata. DRIENTAMENTO 5CACA & 1 100 Data 26 /12/939 XVIA Fire 1 presentazione: 30/12/1939 - Data: 19/12/2008 - n. RM1698150 - Richiedente FRANCESCONT schede: 1 - Formato di acq.: A3(250x375) - Fatt. di scala: 1:1