



## BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

www.borsaimmobiliare.roma.it

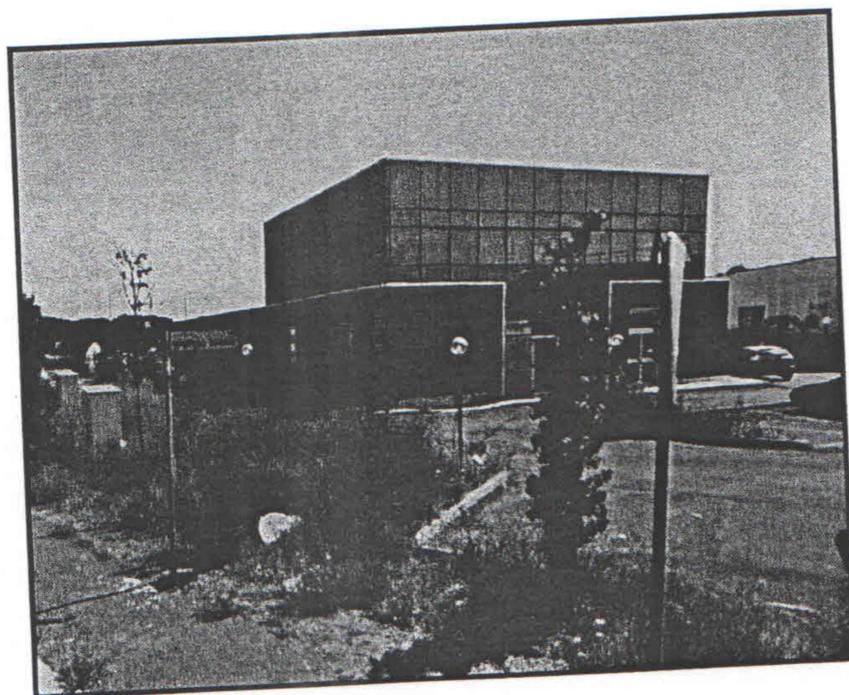
# GIUDIZIO DI STIMA

PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

(LE STIME DELLA BORSA IMMOBILIARE DI ROMA SONO CERTIFICATE SECONDO GLI STANDARD ISO 9001/2008)



Stima cod. 01/12



**Committente: Consorzio Industriale Artigianale Dragona**

**Ubicazione del bene: Comune di Roma Via Giorgio Hinna, 34**

**Valutatori: Ag.Im. Piero Fenizi Ag.Im. Stefano Pacetti**

*Giudizio di stima redatto in triplice originale per il Committente, la Borsa Immobiliare di Roma, il Valutatore*



Data 08/02/2012

Agenti Immobiliari Piero Fenizi e Stefano Pacetti

Data del sopralluogo 25/01/2012 Committente Consorzio Industriale Artigianale Dragona

Indirizzo Roma Via Libano, 62

Ubicazione immobile Comune di Roma Via Giorgio Hinna, 34

### CONFERIMENTO DI INCARICO

Con richiesta di stima inoltrata alla Borsa Immobiliare di Roma tramite Tecnoborsa S.c.p.A., prot. 11/12, del 02/02/2012, il Consorzio Dragona chiedeva la stima dell'immobile sito in Roma Via Giorgio Hinna, 34; con successiva comunicazione del 02/02/2012, prot. 35/2012, la Borsa Immobiliare di Roma, come chiesto dal Committente, incaricava gli Agenti Immobiliari Piero Fenizi e Stefano Pacetti per la redazione della presente valutazione.

### QUESITO

Premesso che il Consorzio Dragona è titolare di convenzione con il Comune di Roma per assegnazione in concessione del diritto di superficie per anni 30 prorogabili ed essendo titolare dell'immobile realizzato sull'area oggetto di convenzione di mq 6.300 c.a., si richiede di determinare il più probabile valore corrente di mercato delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio, esenti da vincoli locativi e senza tener conto della durata del diritto di superficie. Si esonerano altresì i Consulenti dall'effettuare accertamenti di natura urbanistica e ipo-catastali.

### VALUTAZIONE IMMOBILIARE

In relazione all'incarico affidato i sottoscritti Agenti Immobiliari, debitamente autorizzati alla Consulenza Tecnica Immobiliare dalla legge professionale 39/1989, procedono alla redazione del presente semplice giudizio di stima. I sottoscritti terranno conto delle indicazioni e dei documenti forniti dal Committente e degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto in data 25/01/2012 in presenza del Geom. Giordano e del Geom. Piozzi.

Documenti forniti:

- 1) elaborato planimetrico dimostrazione grafica dei subalterni;
- 2) accertamento proprietà immobiliare urbana;
- 3) planimetria immobile in formato dwg

### DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di edificio di recente costruzione, sito in Comune di Roma e precisamente in Via G.Hinna, 34 ubicata nella sottozona denominata "Macchia Palocco", nel perimetro compreso tra Via Ostiense, Via di Saponara e Via N.Parisani, distinta con il codice territoriale Z34 "Casal Palocco", a confine con Acilia Sud, codice Z33. L'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di stima si trova nel Comprensorio Industriale Artigianale con destinazione servizi per l'industria denominato "Acilia Dragona", nel territorio gestito dal XIII Municipio. L'edificio si sviluppa su due livelli e comprende un piano terra e un primo piano; al piano terra risulta la maggiore superficie con un'area di sedime di circa 1650 mq, mentre al piano superiore la superficie sviluppa circa 170 mq.



I rivestimenti esterni sono realizzati in ceramica per tutto il corpo al piano terra e presentano varie aperture con infissi in metallo con imbotti in travertino;; il piano superiore, presenta rivestimento della facciata in pannelli di alluminio con fasce continue di serramenti in alluminio anodizzato a taglio termico e vetrocamera. La copertura è del tipo piano, coibentato e impermeabilizzata. Le sistemazioni esterne comprendono un'area parcheggio e piccole zone adibite a verde e una vasta area di pertinenza del sub 502. Le aperture al piano terra costituiscono gli ingressi dei locali identificati con il sub 3, 7, 8 e 502, mentre il sub 11 è dotato di androne di accesso al piano terra, con collegamento verticale costituito da ampia scala, che consente l'accesso al locale sovrastante, dove si trova l'intera superficie operativa. L'edificio si presenta in generale in buone condizioni di manutenzione. Trattandosi di immobile di recente costruzione, gli impianti, le pavimentazioni, gli infissi, i serramenti risultano in buone condizioni di manutenzione e d'uso. Lo stabile è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

**piano terra:**

- A) locale di vani catastali 32,5, con destinazione uffici e annessa corte;
- B) androne di collegamento con unità immobiliare piano primo uso ufficio;
- C) locale unico ambiente uso ufficio con annessi servizi accesso da Via Ortolani snc di vani catastali 4;
- D) locale unico ambiente con servizi doppio accesso su Via Ortolani snc, di vani catastali 10;
- E) locale unico ambiente con servizi numero tre accessi di cui due su Via Ortolani snc e uno laterale ad uso negozio consistenza catastale mq 259.

**piano primo:**

- B) locale di vani catastali 6,5 composto di quattro ambienti di varia grandezza e servizi uso ufficio.

**DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE**

Per la misura della consistenza del bene il Valutatore, quale criterio di misurazione, ha adottato la ex Norma UNI 10750 – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio

**Criteri per la determinazione della Superficie Convenzionale Vendibile (ovvero della Superficie Commerciale).**

Per **Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)**, deve intendersi una superficie, basata sulla ponderazione delle superfici vendibili, che considera:

- la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

*Nota: le superfici avanti indicate sono state rilevate dalla misurazione delle planimetrie fornite dal Committente in formato elettronico con l'ausilio dell'applicazione Autocad.*

**A) Tabella Via G.Hinna 28-30 ( sub. 502 A/10 ufficio)**

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA MQ	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE PARAMETRATA MQ
Superficie lorda coperta	915,94	100%	915,94
Superficie scoperta giardino	2233,19	5%	111,65
<b>TOTALE SCV</b>			<b>1.027,59</b>

**B) Tabella Via G. Hinna, 34 ( sub.11 A/10 ufficio)**



DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA MQ	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE PARAMETRATA MQ
Superficie lorda coperta	200,92	100%	200,92
<b>TOTALE SCV</b>			<b>200,92</b>

C) Tabella Via E. Ortolani snc ( sub.3 A/10 ufficio)

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA MQ	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE PARAMETRATA MQ
Superficie lorda coperta	98,38	100%	98,38
<b>TOTALE SCV</b>			<b>98,38</b>

D) Tabella Via E. Ortolani snc ( sub.7 A/10 ufficio)

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA MQ	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE PARAMETRATA MQ
Superficie lorda coperta	224,69	100%	224,69
<b>TOTALE SCV</b>			<b>224,69</b>

E) Tabella Via E. Ortolani snc ( sub.8 C/1 negozio )

DESCRIZIONE SUPERFICI	SUPERFICIE RILEVATA MQ	COEFFICIENTE APPLICATO	SUPERFICIE PARAMETRATA MQ
Superficie lorda coperta	330,84	100%	330,84
<b>TOTALE SCV</b>			<b>330,84</b>

### METODO DI VALUTAZIONE

In relazione al quesito posto dal Committente e alle tipologia immobiliari di cui si tratta, i sottoscritti perverranno, adottando il metodo della valutazione comparativa, ad attribuire all'immobile il più probabile valore di mercato sulla base delle quotazioni dei valori correnti pubblicati sul Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma; a tale quotazione verranno applicati i coefficienti incrementativi/decrementativi, propri delle unità immobiliari oggetto di stima, in modo tale da passare dalla quotazione ordinaria di mercato al valore unitario €/mq.

Il valore unitario €/mq moltiplicato la superficie SCV produrrà il più probabile valore corrente di mercato

### DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I sottoscritti, con particolare riguardo alle Indicazioni ed Avvertenze del Listino Ufficiale pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Roma n° 2/2011, rilevata la quotazione ordinaria attribuita al codice territoriale di appartenenza e alla tipologia degli immobili in esame, applicati alla stessa gli opportuni coefficienti

incrementativi e/o decrementativi, vista la particolare ubicazione dell'immobile, considerando che lo stesso ricade a confine della zona Sud dell'Agro Romano - Casal Palocco e nella zona Sud dell'Agro Romano - Acilia Sud, corrispondenti alle seguenti quotazioni ordinarie:

Zona Casal Palocco - Uffici €/mq 2.700,00  
Zona Acilia Sud - Uffici €/mq 2.500,00

Zona Casal Palocco - Locali commerciali II fascia €/mq 2.000,00  
Zona Acilia Sud - Locali commerciali II fascia €/mq 1.700,00

In relazione a quanto indicato i sottoscritti ritengono congruo applicare i seguenti valori unitari €/mq/SCV comprensivi dei coefficienti incrementativi/decrementativi per le diverse destinazioni:

Uffici A/10 media superficie €/mq/SCV 2.000,00  
Uffici A/10 grande superficie €/mq/SCV 1.800,00  
Locali commerciali C/1 €/mq/SCV 2.000,00

#### Determinazione del più probabile valore di mercato

A) Via G.Hinna 28-30 ( sub. 502 A/10 ufficio)

Calcolo :

Valore unitari di stima €/mq/SCV = 1.800,00 x 1.027,59 ( SCV ) = 1.849.662,00

Si dichiara che il più probabile valore di mercato, per effetto di arrotondamento, risulta pari ad € **1.850.000,00**

---

#### Determinazione del più probabile valore di mercato

B) Via G.Hinna 34 ( sub. 11 A/10 ufficio)

Calcolo :

Valore unitari di stima €/mq/SCV = 1.800,00 x 200,92 ( SCV ) = 361.666,00

Si dichiara che il più probabile valore di mercato, per effetto di arrotondamento risulta pari ad € **362.000,00**

---

#### Determinazione del più probabile valore di mercato

C) Via E. Ortolani snc ( sub. 3 A/10 ufficio)

Calcolo :

Valore unitari di stima €/mq/SCV = 2.000,00 x 98,38 ( SCV ) = 196.760,00

Si dichiara che il più probabile valore di mercato, per effetto di arrotondamento risulta pari ad € **197.000,00**

---



**Determinazione del più probabile valore di mercato**

**D) Via E. Ortolani snc ( sub. 7 A/10 ufficio)**

Calcolo :

Valore unitari di stima €/mq/SCV = 1.800,00 x 224,69 ( SCV ) = 404.442,00

**Si dichiara che il più probabile valore di mercato, per effetto di arrotondamento risulta pari ad € 404.000,00**

---

**Determinazione del più probabile valore di mercato**

**E) Via E. Ortolani snc ( sub. 8 C/1 negozio)**

Calcolo :

Valore unitari di stima €/mq/SCV = 2.000,00 x 330,84( SCV ) = 661.680,00

**Si dichiara che il più probabile valore di mercato, per effetto di arrotondamento risulta pari ad € 662.000,00**

---

**Conclusioni**

Il valore dell'immobile indicato potrà essere suscettibile di variazioni in relazione al periodo che intercorre tra la presente valutazione e la commercializzazione del bene stesso per effetto di modificazione nell'andamento delle quotazioni del mercato immobiliare o per eventuali normative fiscali e/o finanziarie che modifichino l'attuale regime.

I sottoscritti nel consegnare il presente semplice giudizio di stima, correttamente redatto secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia in ordine a specifici quesiti eventualmente posti dal Committente.

**Valutatori:**

**Ag.Im. Piero Fenizi**

*Piero Fenizi*

---

**Ag.Im. Stefano Pacetti**

*Stefano Pacetti*

---



Allegati:

- stralcio Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma n. 2/2011 – Z34 – Z33;
- elaborato planimetrico dimostrazione grafica dei subalterni;
- accertamento proprietà immobiliare urbana;
- planimetria immobile in formato dwg

Pubblicazioni d'ausilio

1. LISTINO UFFICIALE della Borsa Immobiliare di Roma, con particolare attenzione alle Indicazioni ed Avvertenze per una corretta applicazione delle quotazioni.
2. Codice delle Valutazioni Immobiliari pubblicato da TECNOBORSA SCpA

## Stralcio Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma n. 2/2011

### Roma e provincia - Zone dell'Agro Romano Zona Sud - Casal Palocco

#### Casal Palocco

**Z34**

Superficie in ha 2032,21  
 Numero abitazioni censite:  
 occupate: 7339 - non occupate: 1156 - Tot: 8495  
 Percentuale abitazioni occupate:  
 in proprietà: 77,8 - in locazione: 16,9 - altro: 5,3

Abitazioni - I fascia  
 Abitazioni - II fascia  
 Uffici  
 Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia  
 Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia  
 Locali - complessi attività terziarie industriali  
 Locali - complessi attività turistiche  
 Boxe e posti auto

Compravendita Euro/mq	Andamento ↔	Valori locativi Euro/mq mese	Andamento ↔
Quotazione		Quotazione	
2.900,00		8,50	
2.500,00		7,00	
2.700,00		9,00	
2.800,00		10,00	
2.000,00		7,00	
-		-	
-		-	
1.800,00		8,00	

### Roma e provincia - Zone dell'Agro Romano Zona Sud - Acilia Sud

#### Acilia Sud

**Z33**

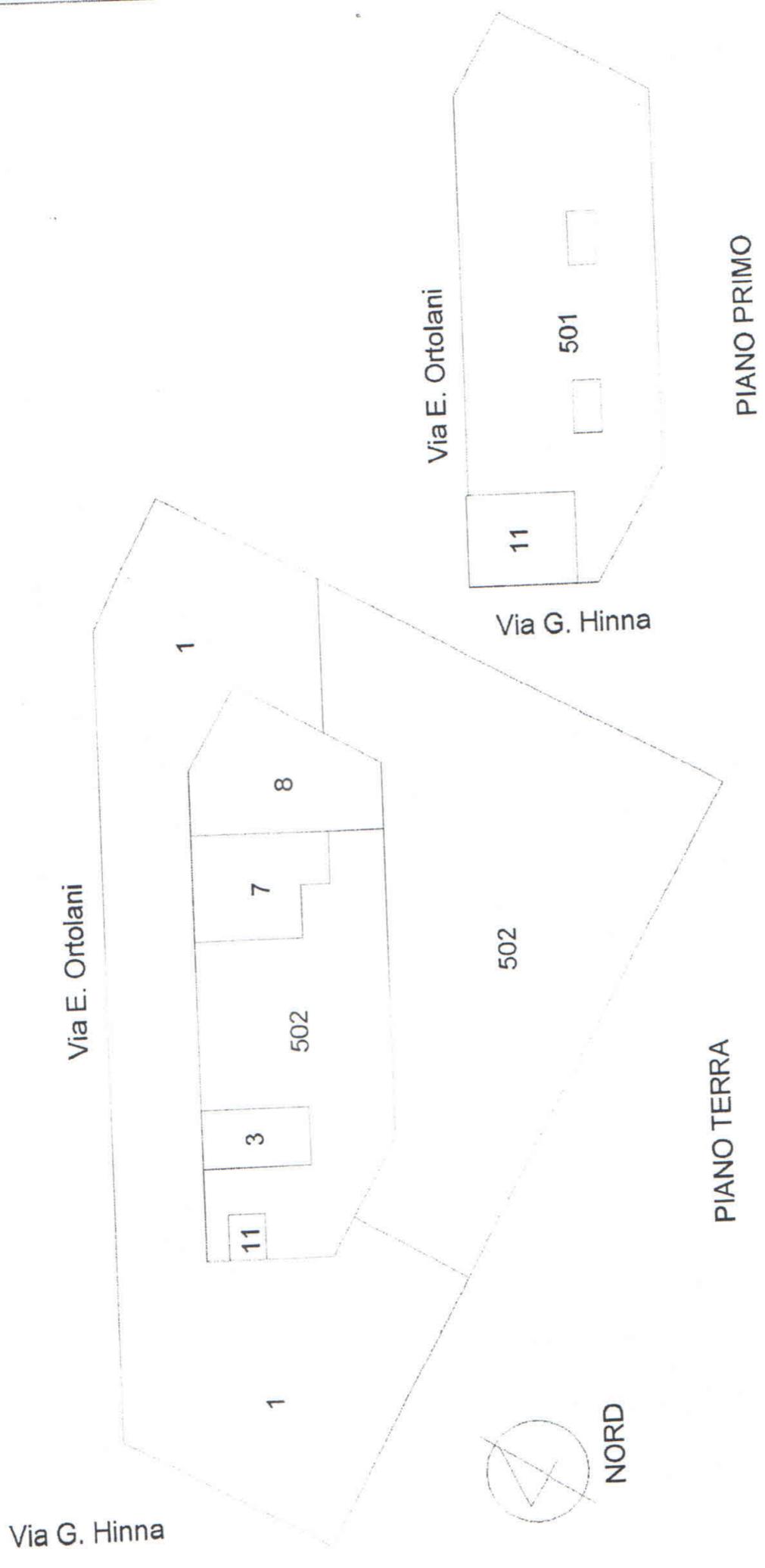
Superficie in ha 1067,06  
 Numero abitazioni censite:  
 occupate: 8287 - non occupate: 756 - Tot: 9043  
 Percentuale abitazioni occupate:  
 in proprietà: 57,5 - in locazione: 36,7 - altro: 5,8

Abitazioni - I fascia  
 Abitazioni - II fascia  
 Uffici  
 Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia  
 Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia  
 Locali - complessi attività terziarie industriali  
 Locali - complessi attività turistiche  
 Boxe e posti auto

Compravendita Euro/mq	Andamento ↔	Valori locativi Euro/mq mese	Andamento ↔
Quotazione		Quotazione	
2.700,00		8,00	
2.300,00		7,00	
2.500,00		7,00	
2.900,00		11,00	
1.700,00		6,50	
1.000,00		5,00	
-		-	
1.900,00		8,00	

*E' obbligatorio prendere visione delle Indicazioni e Avvertenze per un corretto utilizzo delle quotazioni*

<b>Agenzia del Territorio</b> <b>CATASTO FABBRICATI</b> Ufficio provinciale di Roma		Prov. Roma N. 8817	
ELABORATO PLANIMETRICO		Iscritto all'albo: Geometri	
Compilato da: Piozzi Stefano		Protocollo n. del	
Sezione: Foglio: 1074		Particella: 2036	
Comune di Roma		Tipo Mappale n. del	
Dimostrazione grafica del subalterno		Scala 1 : 500	



Ufficio Provinciale di: ROMA  
Comune di: ROMA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

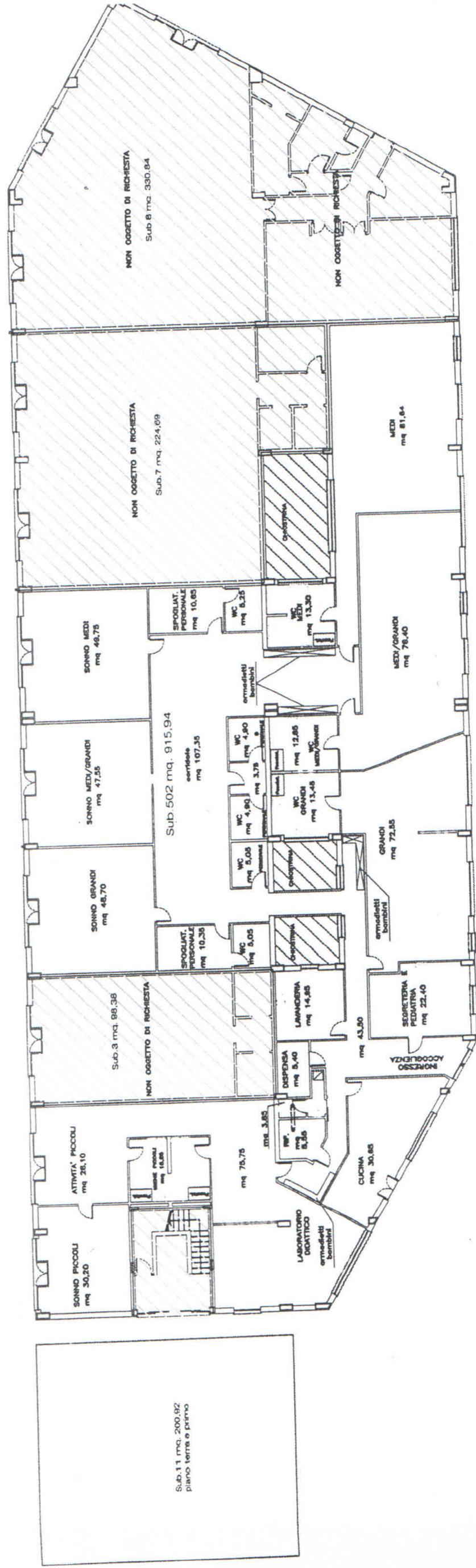
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
ROMA		1074	2036			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE
2			T			SOPPRESSO UFFICIO
3	VIA E. ORTOLANI					SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5						SOPPRESSO
6			T			UFFICIO
7	VIA E. ORTOLANI		T			NEGOZIO
8	VIA E. ORTOLANI					SOPPRESSO
9						SOPPRESSO
10			T-1			UFFICIO
11	via giorgio hinna	28	T			UFFICIO
502	via giorgio hinna					

Protocollo \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_

IL TECNICO Geom. PIOZZI STEFANO  
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI ROMA n. 8817  
Codice Fiscale: PZZSFN68C27H501G firma e timbro \_\_\_\_\_

# Tabella superfici

- Sub.11 mq. 200,92
  - Sub.3 mq. 98,38
  - Sub.502 mq. 915,94
  - Sub.7 mq. 224,69
  - Sub.8 mq. 330,84
- superficie totale sagoma fabbricato mq. 1641.14



Pianta Piano Terra  
Rapp. 1:100  
POST OPERAM

Tabella superfici

Sub.11 mq. 200,92

Sub.3 mq. 98,38

Sub.502 mq. 915,94

Sub.7 mq. 224,69

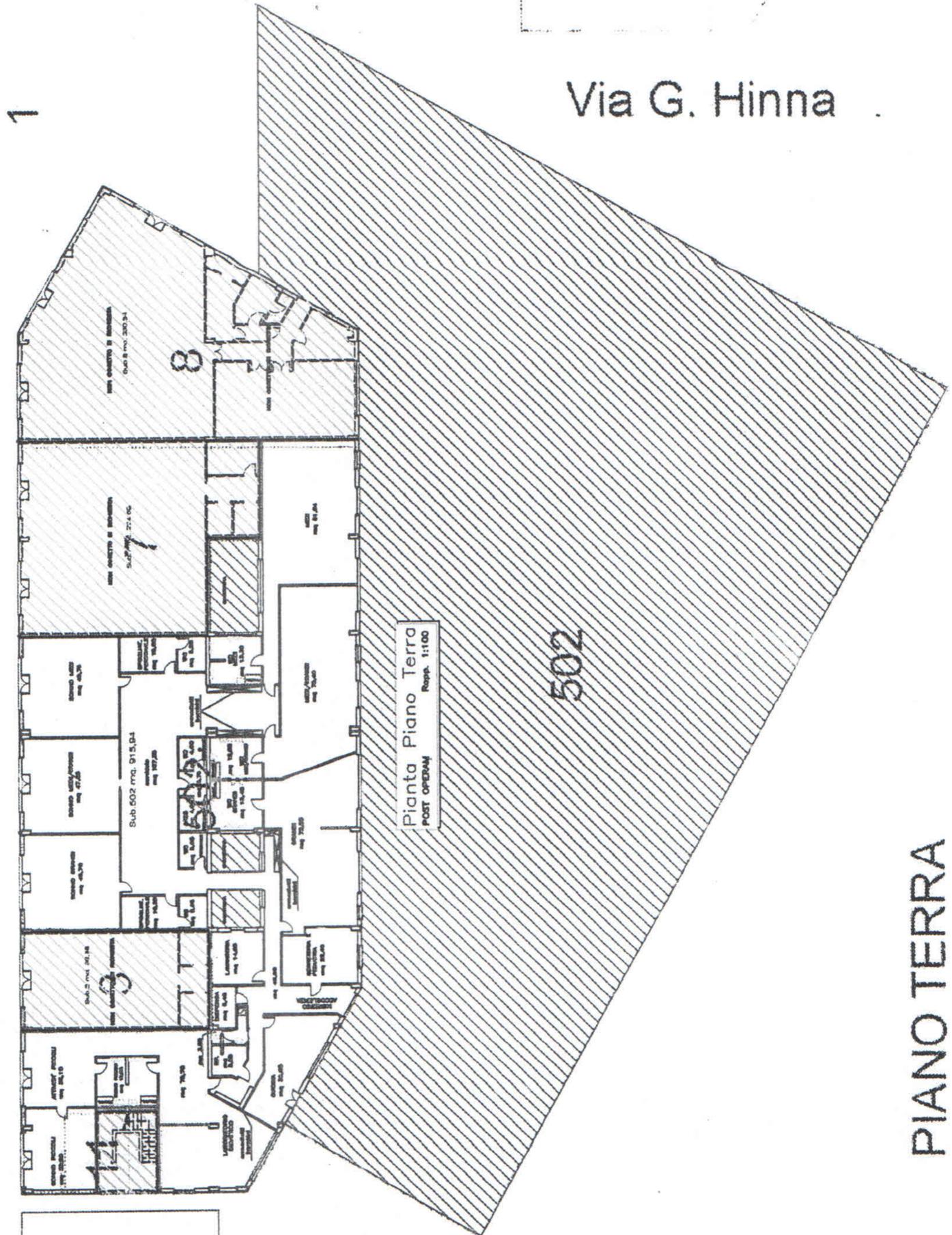
Sub.8 mq. 330,84

superficie totale sagoma fabbricato mq. 1641,14

superficie totale pertinenza esterna mq. 2233,19

Via E. Ortolani

Via G. Hinna



NORD

PIANO TERRA