



# COMUNE DI COLONNA

- Città Metropolitana di Roma Capitale -

---

---

## LOTTO 2

Via Roma, n. 3 – piano 1

*Foglio MU, particella 141, sub 511 (mq 89,30)*

### **LOTTO 2:**

*“Immobile ad uso residenziale sito in via Roma, n. 3 – Piano 1 (Foglio catastale MU, particella 141, sub 511) di mq lordi 89,30, valutato a corpo nell'importo arrotondato di euro 66.750,00 (diconsi sessantaseimilasettecentocinquanta/00 euro) al netto delle imposte dovute per legge”.*

**ESTRATTO DELLA PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA  
PER LA PARTE RELATIVA ALL'IMMOBILE OGGETTO DI ASTA, LOTTO 2**

**MATTEO NATI**

PIAZZA GIULIO CESARE, 31

00030 - SAN CESAREO (RM)

Partita IVA: 00172308884

Codice fiscale: NTAMTT81A03D773R

Telefono: 0639730777

e-mail: geom.matteonati@libero.it

---

## PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di Colonna (RM) Via Roma n.3

Committente

Comune di Colonna



**E**

COMUNE DI COLONNA  
COMUNE DI COLONNA

Protocollo N.0005199/2022 del 23/06/2022

San Cesareo, 2 maggio 2022



Geometra MATTEO NATI

## RIEPILOGO

### OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato degli immobili siti in Colonna (RM), Via Roma n. 3, piano 1.

### COMMITTENTE

- Comune di Colonna, con sede legale in Colonna (RM), Piazza Vittorio Emanuele II n. 5, codice fiscale 84000880587, partita IVA 02145271009.

### CONSULENTE TECNICO

- Geometra MATTEO NATI, nato a Frascati (RM) il giorno 3 gennaio 1981, residente in San Cesareo (RM), Via della resistenza n. 20, codice fiscale NTA MTT 81A03 D773R, partita IVA 00172308884, con studio in San Cesareo (RM), Piazza Giulio Cesare n. 31, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 9911, assicurato con la compagnia GENERALI ITALIA S.P.A., polizza n. 301236044, con scadenza in data 10/10/2022.

### METODOLOGIA DI STIMA

#### PERIZIA FULL:

Valutazione (o ri-valutazione) effettuata da un perito sulla base di precedenti valutazioni, se disponibili, e/o dei dati documentali più completi ed aggiornati, integrati da un sopralluogo diretto a verifica delle caratteristiche esterne ed interne dell' immobile; la valutazione è espressa in una relazione valutativa scritta.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 sulla stima del valore di mercato degli immobili; assieme alla UNI 11558:2014 sul valutatore immobiliare.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonchè l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

# INDICE

---

<b>1. PREMESSE .....</b>	<b>1</b>
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente .....	1
1.2 Metodo di accertamento e di stima .....	1
<b>2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI .....</b>	<b>3</b>
2.1 Ubicazione .....	3
2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate .....	4
2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia .....	4
<b>3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA .....</b>	<b>4</b>
<b>4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>5</b>
<b>5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO .....</b>	<b>9</b>
<b>6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI .....</b>	<b>10</b>
<b>7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI .....</b>	<b>14</b>
<b>8. ALLEGATI .....</b>	<b>14</b>

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MATTEO NATI**, con studio in San Cesareo (RM), Piazza Giulio Cesare n. 31, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 9911, assicurato con la compagnia GENERALI ITALIA S.P.A., polizza n. 301236044, con scadenza in data 10/10/2022, a seguito dell'incarico ricevuto in data 5 aprile 2022 da Comune di Colonna di redigere perizia di stima analitica (Perizia Full), al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** degli immobili siti in Comune di Colonna (RM), si è recato in sopralluogo agli stessi in data 5 aprile 2022, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Il presente documento di valutazione immobiliare mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità della valutazione, a esporre il procedimento e a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto è finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è svolto in applicazione degli standard di valutazione internazionali e nazionali:

- International Valuation Standard (IVS);
- RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors;
- European Valuation Standards;
- Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa in considerazione della realtà nazionale;
- Circolare della Banca d'Italia del 27 dicembre 2006 n. 263 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1 (che ha recepito la Direttiva Europea sulla vigilanza Bancaria 2006/48 - Credit Requirement Directive);
- Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie promosse da ABI per le valutazioni in ambito creditizio.
- Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie promosse da E-Valuations per le valutazioni in ambito giudiziario.

Come da incarico ricevuto, mi adopero a redigere la seguente perizia di tipo Full, in base alle mie conoscenze tecniche, operazioni peritali e alle mie metodologie.

#### FASI E OPERAZIONI PERITALI

- Incarico o mandato
- Inizio operazioni peritali
- Esame documentale
- Sopralluogo al bene immobile con ispezione esterna ed interna se possibile
- Ricerca dati immobiliari comparabili
- Elaborazione dati e conseguente stima dei valori
- Consegna finale

#### NOTE SULLA METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Il principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati è:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente

## 1.2 Metodo di accertamento e di stima (... segue)

scindibile, del mercato immobiliare.

I metodi estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre grandi approcci: Market Approach o metodo del confronto di mercato, Income Approach o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri, Cost Approach o metodo dei costi.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione.

- Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite (recentemente avvenute nell'arco degli ultimi mesi) di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato

ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è quindi spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

- Nei mercati stagnanti o poco attivi sono scarsamente disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili simili, sono invece genericamente disponibili i canoni di affitto, è quindi possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo

finanziario comprendente i procedimenti per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

- Nei mercati di beni limitati o in presenza di immobili speciali è in totale assenza di dati immobiliari di compravendite e di canoni di affitto è possibile simulare il mercato delle compravendite mediante il metodo dei costi che determina il valore di mercato di un

immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e l'obsolescenza.

Nella presente perizia saranno calcolati i seguenti valori di stima.

### VALORE DI MERCATO

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con

## 1.2 Metodo di accertamento e di stima (... segue)

prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..." entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

## 2.1 Ubicazione

Gli immobili oggetto della presente perizia sono ubicati in Colonna (RM), Via Roma n. 3, piano 1.

## 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante il sopralluogo, effettuatosi esternamente ed internamente il fabbricato interessato, 5 aprile 2022

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse. Tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di conservazione, manutenzione, conservazione, della consistenza, ubicazione, dei servizi e di tutte le caratteristiche influenti dal punto di vista estimativo e del mercato immobiliare omogeneo di riferimento, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima.

Lo stato dei luoghi, le distanze dai confini, la forma, l'altezza da terra, il numero di piani fuori terra e interrati oltre la distribuzione interna degli spazi, la loro destinazione d'uso, l'altezza interna, la posizione delle aperture (porte e finestre) risultano conformi ai titoli edilizi e documenti catastali approvati ed utilizzati per la verifica di conformità.

## 2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visura catastale attuale;
- elaborato planimetrico

Non si dispone della documentazione atta a dimostrare la titolarità del bene.

## 3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

I beni immobili oggetto di stima consistono in due abitazioni situate al piano primo di una palazzina residenziale. Il fabbricato è ubicato nella zona centrale del paese, a carattere storico, vicino a tutti i principali servizi primari e secondari e nell'area circostante si trovano molti edifici simili.

## 4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

**Comune:** COLONNA (RM)  
**Indirizzo:** Via Roma n. 3 piano 1

### Quote di proprietà

Comune di Colonna (1/1 piena proprietà)

### Dati catastali

- Catasto Fabbricati, foglio MU, particella 141, sub. 511, cat. A/4, classe 2, consistenza 3.5, rendita € 125,45, zona urbanistica P.R.G. Vigente approvato con Delibera G.R. n.6032 del 23.12.1974.

### Descrizione dell'immobile e confini

#### MANUFATTI CON TERMINI

Il fabbricato è unico e rappresenta una palazzina condominiale (P.T-P.1°-P.2°) con ubicati all' interno n. 15 appartamenti e n.2 cantine di pertinenza; sono presenti n.2 vani scala.

#### MODALITA' DI ACCESSO

Si raggiunge l'immobile dalla strada pubblica, per poi accedere dal portone di accesso(fronte strada) e conseguente vano scala condominiale.

#### DESCRIZIONE

L' immobile oggetto di stima rappresenta un'abitazione che si sviluppa al solo piano primo; essa è composta da un soggiorno-pranzo cucina, n.2 camere da letto , un bagno ed un disimpegno. L'unità sviluppa una superficie totale lorda di mq 89,30. La superficie è stata rilevata dalla planimetria catastale rilasciata dall' Agenzia del territorio e risulta conferme allo stato di fatto.

### Stato di conservazione e manutenzione

Lo stato di conservazione del fabbricato è buono considerando che è stato edificato anteriormente il 1967 e negli anni a venire è stato oggetto di ristrutturazione e lavori di manutenzione ordinaria. Gli elementi che lo compongono rispecchiano l' epoca di realizzazione del fabbricato (struttura in muratura portante)

### Impianti tecnologici

L'abitazione è dotata degli usuali impianti tecnologici sottotraccia, rispondenti alle vigenti normative dell'epoca di realizzazione; quindi sono tutti collegati con le linee pubbliche di alimentazione. Immobile allacciato alla pubblica fognatura. L' impianto di riscaldamento è autonomo con elementi radianti in ogni vano.

### Finiture

L'abitazione risulta completa e finita in ogni sua parte, ed in mediocre stato di manutenzione, con rifiniture interne del tipo medio commerciale. Internamente la pavimentazione è in ceramica, le finestre sono in alluminio a vetro doppio con persiane in alluminio, porte in legno. I prospetti esterni sono in tinta presa dalla gamma terrosa.

### Norme Piano Urbanistico

Zona A "Centro storico" di P.R.G. Vigente approvato con Delibera G.R. n.6032 del 23.12.1974.

### Visure catastali

- Visura sub. 511 (allegato A.5)

### **Planimetrie catastali**

- Elenco subalterni
- Elaborato planimetrico
- Planimetria sub. 511 (allegato A.6)

### **Situazione urbanistica**

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967.

### **Sopralluoghi**

- in data 5 aprile 2022

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

**L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso. Quindi per una migliore valutazione finale del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima (Appartamento in Colonna -centro) sono stati rilevati, presso il sito certificato " [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) " (al quale fanno riferimento la maggior parte delle agenzie presenti sul territorio), i prezzi di tre compendi immobiliari analoghi a quelli oggetto di stima, che risultano in vendita(vedi allegati).**

**Di seguito si è effettuata la media dei 3 vari prezzi di mercato, ed il risultato che si ricava è un valore di mercato di 1'400,00 €/mq. Tale valore verrà confermato per il calcolo del più probabile valore di mercato.**

Si precisa che l'intero mercato nazionale si trova in un momento di contrazione, e anche il Comune di Colonna ne risente, caratterizzato da una scarsa commerciabilità dei beni.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «2»

Comune: COLONNA (RM)  
Indirizzo: Via Roma n. 3  
Dati catastali: Fg. MU, num. 141, sub. 511

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale (Fabbricato)	89,30	100%	89,30
Superficie commerciale totale, m <sup>2</sup>			89,30

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,70
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe F	0,96
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Privo di impianto	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,98
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
Coefficiente globale	0,71

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.000,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.500,00
Valore medio di mercato unitario al m <sup>2</sup>	€ 1.250,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.400,00
--------------------------------	------------

Valore stimato: € 88.764,20 = € 1.400,00 x 0,71 x m<sup>2</sup> 89,30  
Valore stimato arrotondato: € 89.000,00

**VALORE STIMATO € 89.000,00**  
(euro ottantanovemila/00)



Geometra MATTEO NATI

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra MATTEO NATI**, con studio in San Cesareo (RM), Piazza Giulio Cesare n. 31, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma al n. 9911, assicurato con la compagnia GENERALI ITALIA S.P.A., polizza n. 301236044, con scadenza in data 10/10/2022, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 192.000,00**  
**(euro centonovantaduemila/00)**

### CONCLUSIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

San Cesareo, 2 maggio 2022



Geometra MATTEO NATI

## 8. ALLEGATI

- A.1 - Visura sub. 510
- A.2 - Elenco subalterni
- A.3 - Elaborato planimetrico

- A.4 - Planimetria sub. 510
- A.5 - Visura sub. 511
- A.6 - Planimetria sub. 511
- B.1 - Immobile analogo 1
- B.2 - Immobile analogo 2
- B.3 - Immobile analogo 3
- B.4 - Foto interna 1
- B.5 - Foto interna 2
- B.6 - Foto interna 3
- B.7 - Foto interna 4
- B.8 - Vista aerea
- B.9 - Foto esterna

**MATTEO NATI**

PIAZZA GIULIO CESARE, 31

00030 - SAN CESAREO (RM)

Partita IVA: 00172308884

Codice fiscale: NTAMTT81A03D773R

Telefono: 0639730777

e-mail: geom.matteonati@libero.it

---

## ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di Colonna (RM) Via Roma n.3

Committente

Comune di Colonna

### A. SITUAZIONE IPO-CATASTALE

A.1 - *Visura sub. 510*

A.2 - *Elenco subalterni*

A.3 - *Elaborato planimetrico*

A.4 - *Planimetria sub. 510*

A.5 - *Visura sub. 511*

A.6 - *Planimetria sub. 511*

---

San Cesareo, 2 maggio 2022



Geometra MATTEO NATI



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Data: 29/03/2022 Ora: 15.13.52 Segue  
Visura n.: T211852 Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di COLONNA (Codice:C900)
	Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: MU Particella: 141 Sub.: 511

**INTESTATO**

1 COMUNE DI COLONNA	84000880587* (1) Proprieta' 1000/1000
---------------------	---------------------------------------

**Unità immobiliare dal 29/03/2022**

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		MU	141	511			A/4	2	3,5 vani	Totale: 89 m <sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte**: 89 m <sup>2</sup>	Euro 125,45	VARIAZIONE del 28/03/2022 Pratica n. RM0107935 in atti dal 29/03/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107935.1/2022)
Indirizzo		VIA ROMA n. 3 Piano 1									Mod.58	
Notifica											Partita	
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune C900 - Foglio 500 - Particella 141

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 28/03/2022**

N.	COMUNE DI COLONNA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		VARIAZIONE del 28/03/2022 Pratica n. RM0107935 in atti dal 29/03/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2959395.28/03/2022 DIVISIONE-FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107935.1/2022)	84000880587*	(1) Proprieta' 1000/1000

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio MU Particella 141 Subalerno 1; Foglio MU Particella 141 Subalerno 2; Foglio MU Particella 141 Subalerno 3; Foglio MU Particella 141 Subalerno 4; Foglio MU Particella 141 Subalerno 5; Foglio MU Particella 141 Subalerno 6; Foglio MU Particella 141 Subalerno 7; Foglio MU Particella 141 Subalerno 8; Foglio MU Particella 141 Subalerno 9; Foglio MU Particella 141 Subalerno 10; Foglio MU Particella 141 Subalerno 11; Foglio MU Particella 141 Subalerno 12; Foglio MU Particella 141 Subalerno 13;

**ALLEGATO  
A.5 - Pag. 1**



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 29/03/2022

Data: 29/03/2022 Ora: 15.13.52

Fine

Visura n.: T211852 Pag: 2

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

ALLEGATO  
A.5 - Pag. 2

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

Dichiarazione protocollo n. RM0107935del 28/03/2022

Comune di Colonna

Via Roma

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: MU  
Particella: 141  
Subalterno: 511

Compilata da:  
Nati Matteo

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Roma

N. 09911

Planimetria

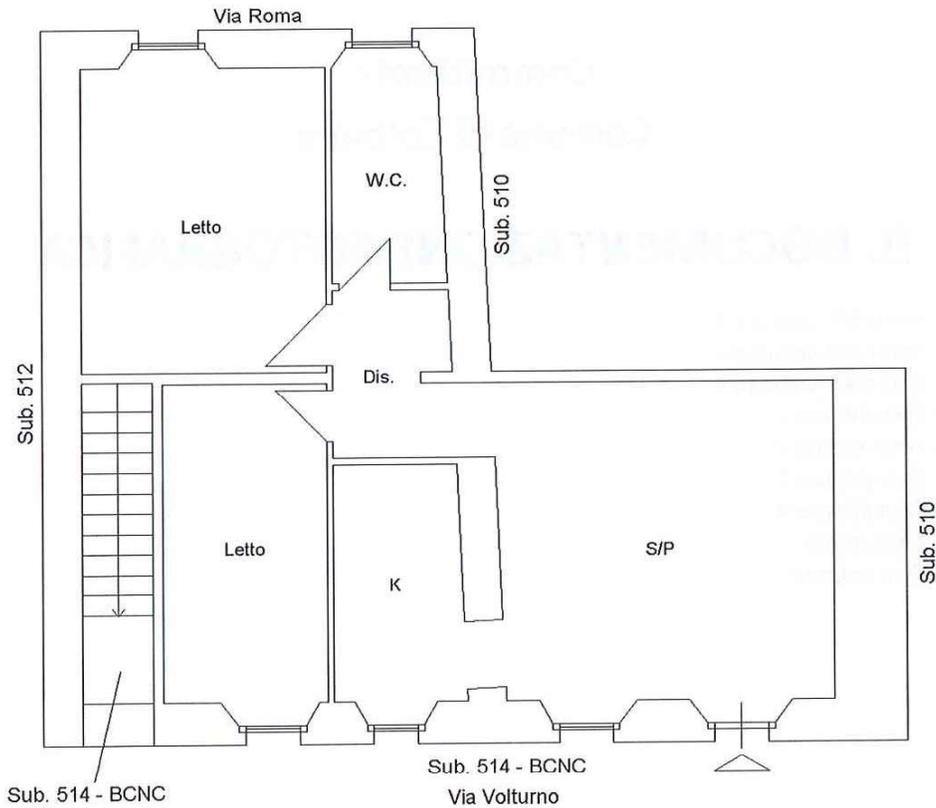
Scheda n. 1

Scala 1:100

# Piano primo

Abitazione

H = ml 3,70



NORD



Ultima planimetria in atti

Data: 29/03/2022 - n. T197623 - Richiedente: NTAMTT81A03D773R

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**ALLEGATO**  
A.6 - Pag. 1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/03/2022 - Comune di COLONNA(C900) - < Foglio MU - Particella 141 - Subalterno 511 >  
VIA ROMA n. 3 Piano 1

**MATTEO NATI**

PIAZZA GIULIO CESARE, 31

00030 - SAN CESAREO (RM)

Partita IVA: 00172308884

Codice fiscale: NTAMTT81A03D773R

Telefono: 0639730777

e-mail: geom.matteonati@libero.it

---

## ALLEGATI ALLA PERIZIA DI STIMA ANALITICA

del più probabile valore di mercato degli immobili ubicati  
in Comune di Colonna (RM) Via Roma n.3

Committente

Comune di Colonna

### B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- B.1 - Immobile analogo 1*
- B.2 - Immobile analogo 2*
- B.3 - Immobile analogo 3*
- B.4 - Foto interna 1*
- B.5 - Foto interna 2*
- B.6 - Foto interna 3*
- B.7 - Foto interna 4*
- B.8 - Vista aerea*
- B.9 - Foto esterna*

---

San Cesareo, 2 maggio 2022



Geometra MATTEO NATI

**Bilocale via tagliamento 4, Colonna**  
Colonna • via tagliamento

€ 106.000 2 locali 40 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te Calcola mutuo Consulenza mutuo

**Descrizione**

Proponiamo in vendita al centro di Colonna, nelle vicinanze di tutti i servizi, un appartamento di c.a. 50 mq disposto su più livelli, in ottimo stato interno. L'immobile è composto da sala con angolo cottura, ripostiglio e cantina al piano terra, due camere e due bagni ai piani superiori.  
Contattaci al più presto per fissare un appuntamento al numero 069589476!

**Contatta l'inserzionista**

Mi interessa questo immobile, mandami altre maggiori informazioni.

**INVIA MESSAGGIO**

**RICHIEDI VISITA**

Daniela Pezzali  
Mostra Telefono

**TEENOCASA**  
FRANCHISING NETWORK  
Affiliato Tecnocasa SAN CESAREO COLONNA  
MEDIAZIONE SRLS

**SEGNALA ANNUNCIO**

Fotografia B.1 - Immobile analogo 1

**Quadrilocale via frascati 6, Colonna**  
Colonna • Via frascati

€ 119.000 4 locali 75 m<sup>2</sup> superficie 1 bagno 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te Calcola mutuo Consulenza mutuo

**Descrizione**

Proponiamo in vendita nel Comune di Colonna, e più precisamente su Via Frascati nelle vicinanze di tutti i servizi, un appartamento in ottime condizioni interne composto da un'ampia sala da pranzo con angolo cottura, una cameretta, una camera da letto, bagno e balcone. L'immobile può essere venduto anche con la formula affitto con riscatto.  
Contattaci al più presto per fissare un appuntamento al numero 069589476!

**Contatta l'inserzionista**

Mi interessa questo immobile, mandami altre maggiori informazioni.

**INVIA MESSAGGIO**

**RICHIEDI VISITA**

Daniela Pezzali  
Mostra Telefono

**TEENOCASA**  
FRANCHISING NETWORK  
Affiliato Tecnocasa SAN CESAREO COLONNA  
MEDIAZIONE SRLS

**SEGNALA ANNUNCIO**

Fotografia B.2 - Immobile analogo 2

Lista annunci < Precedente 6 di 48 Successivo > SALVA NASCONDI

Contatta l'inserzionista

Mostrami questo immobile anche alle maggiori piattaforme

**INVIA MESSAGGIO**

**RICHIEDI VISITA**

Enrico Gabrini  
Mostra telefono

**MEDIAZIONE CASA**  
Mediacoop.it - Tel. 02.26010111

MEDIAZIONE CASA - RE ROMA srl

**Quadrilocale via Frascati Colonna, Colonna**  
Colonna • Via Frascati Colonna

€ 189.000 4 locali 150 m<sup>2</sup> superficie 2 bagni 1 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

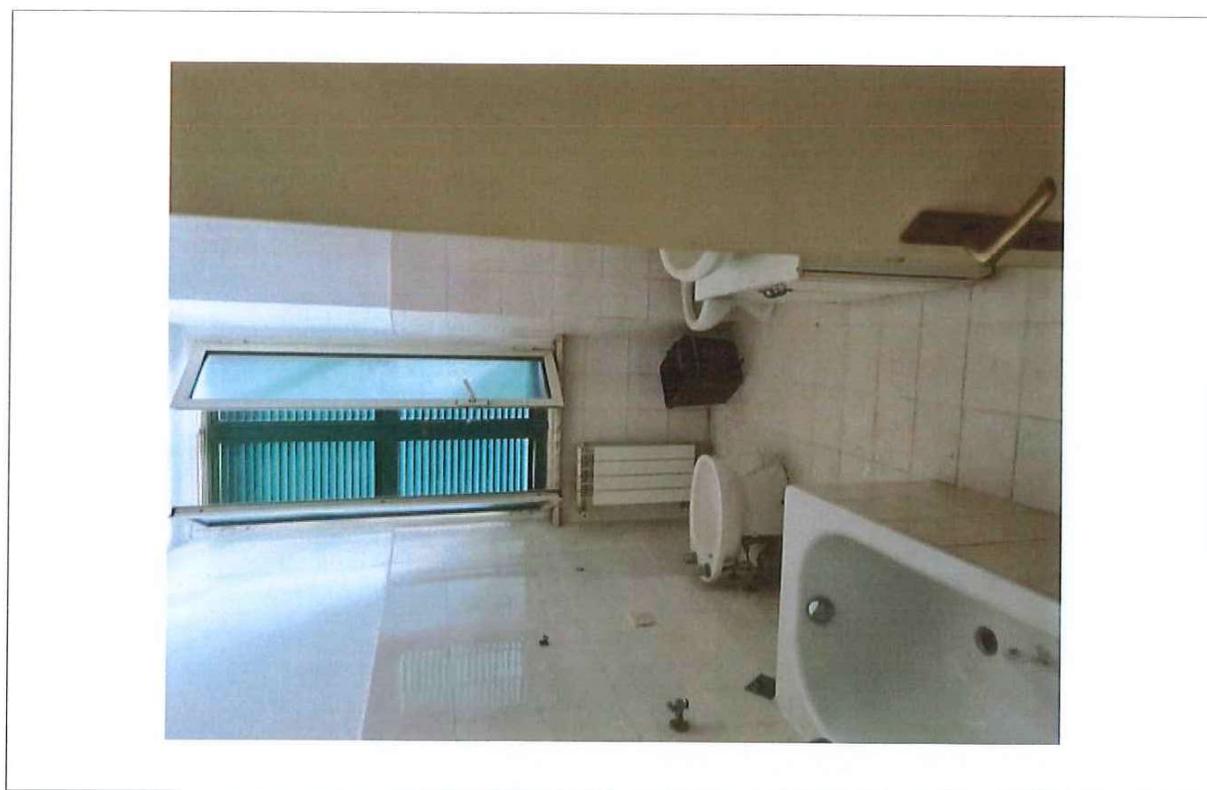
Ricevi una stima immediata >

**Descrizione**

**COLONNA - APPARTAMENTO AMPIA METRATURA SU VIA FRASCATI**

Mediacoop casa propone in vendita nel comune di Colonna in Via Frascati in prossimità di tutti i servizi un appartamento di 150 mq disposto su un unico livello. La disposizione interna prevede un ampio soggiorno con doppia porta finestra, cucina abitabile con affaccio sul balcone, bagno con vasca, camera matrimoniale con bagno interno, due

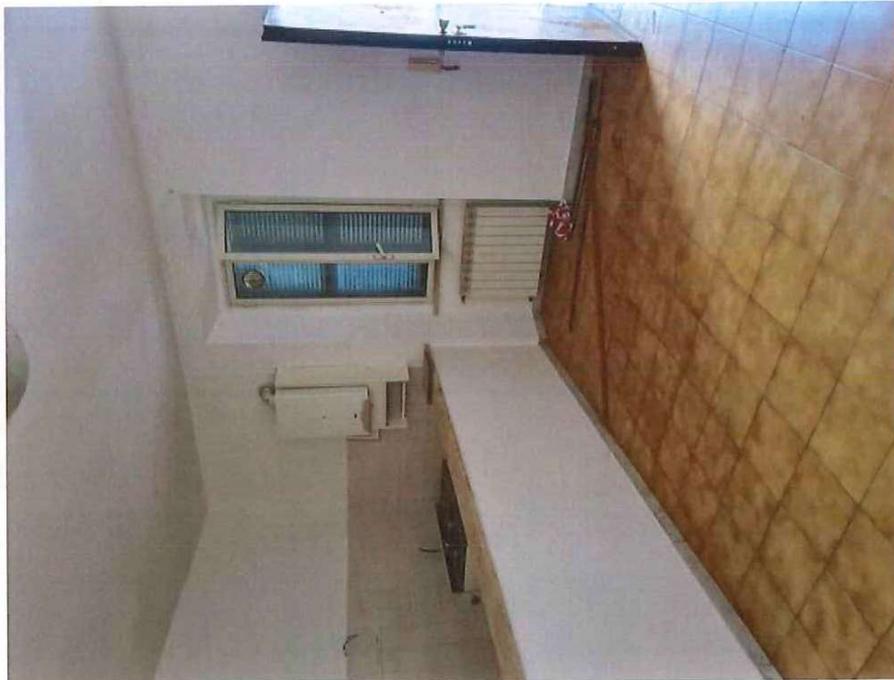
Fotografia B.3 - Immobile analogo 3



Fotografia B.4 - Foto interna 1



Fotografia B.5 - Foto interna 2



Fotografia B.6 - Foto interna 3



Fotografia B.7 - Foto interna 4



Fotografia B.8 - Vista aerea



Fotografia B.9 - Foto esterna

