

Dati immobile

Indirizzo	
Numero civico	
Scala/Interno	
Piano	
Comune	
Provincia	
Cap	

Elementi identificativi della pratica

Numero identificativo lettera di incarico	
Data del sopralluogo	
Data della valutazione	
Data del rapporto di valutazione	

Sintesi delle principali evidenze

Controlli da visura ipotecaria

- Presenza di nota di donazione (*)
- Presenza gravami (**)

La **visura ipotecaria** è un documento che permette di capire se un soggetto è proprietario di un immobile e di identificare l'esistenza o meno di situazioni giuridiche che possono influenzarne il valore

Regolarità urbanistica

- Abitabilità
- Edilizia

La **regolarità urbanistica** è la corrispondenza tra lo stato di fatto ed il titolo abilitativo (licenza edilizia, concessione edilizia o permesso di costruire, Dia, Scia, Cil, ecc.) con cui il Comune ha autorizzato la costruzione e/o le successive ristrutturazioni e/o ampliamenti di un immobile, senza la quale la compravendita non può avvenire

Regolarità catastale

- Conformità rispetto a planimetria catastale
- Conformità rispetto altri dati catastali

La **regolarità catastale** è la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto di un immobile, senza la quale la compravendita non può avvenire

Regolarità su provenienza

- Atti precedenti
- Servitù (***)

Verificare la **regolarità su provenienza** dell'immobile vuol dire ricostruire i passaggi che hanno portato un soggetto ad essere legittimamente il proprietario e, quindi, il venditore, dello stesso

Prestazione energetica

- Classe energetica

La **certificazione di prestazione energetica (APE)** è un documento che sintetizza le prestazioni energetiche di un immobile. Al momento dell'acquisto di un immobile è un documento obbligatorio

Valore di mercato dell'immobile € 999.999,00

Il **valore di mercato** costituisce la stima, elaborata dalla società peritale, alla quale l'immobile può essere venduto, alla data della valutazione

Appetibilità commerciale

L'**appetibilità commerciale** è una nostra stima della facilità con cui è possibile acquistare o vendere un immobile simile

(*) Se una donazione lede i diritti di altri eredi legittimi, questi possono agire legalmente nei confronti del donatario. Qualora quest'ultimo non abbia beni o denaro sufficienti a soddisfare le loro ragioni, gli eredi possono rivolgersi al terzo acquirente del bene - quindi a chi ha comprato la casa che era stata donata - chiedendone la restituzione.

(**) I gravami sono le tipologie di ipoteche che possono essere presenti su un immobile:

- ipoteche legali (Equitalia - servizio riscossione tributi o compravendite);
- ipoteche giudiziarie (decreti ingiuntivi);
- ipoteche volontarie (ad es. per accensione mutui, finanziamenti);
- citazioni (atti che contestano la titolarità dell'immobile o chiedono la conclusione di un contratto preliminare - art. 2932 c.c.).

(***) Le servitù sono diritti reali assoluti, su una cosa di proprietà altrui. La presenza di una servitù sull'immobile riduce il valore dello stesso, in quanto ne determina una limitazione della disponibilità.

1 . Caratteristiche della zona

Descrizione

Il fabbricato è sito a meno di 300 mt. da: stazione ferroviaria, terminal bus e centro commerciale "Lo Scrigno", a circa 400 mt. dallo stadio ed a circa 600 mt. dal lungomare, con servizi ed attività nelle vicinanze.

Confini

A Nord altra proprietà, a Est via Monte Senario, a Sud Viale Tirreno, a Ovest altra proprietà e vano scale

Ubicazione

Tipologia della zona	Periferica
Qualità tipologia prevalente	Economica
Inquinamento atmosferico	Nella media
Inquinamento acustico	Nella media
Inquinamento elettromagnetico	Nella media
Intensità del traffico	
Ubicazione rispetto al capoluogo di provincia	

Contesto urbano

Parco pubblico	Nel raggio di 1 Km
Impianti per la pratica di attività sportive	Nel raggio di 500 m
Ufficio postale	Nel raggio di 1 Km
Uffici pubblici	Nel raggio di 2 Km
Farmacia	Nel raggio di 500 m
Scuole	Nel raggio di 500 m
Supermercato	Nel raggio di 500 m
Ristorante	Nel raggio di 500 m
Negozi	Nel raggio di 500 m
Ospedale	Nel raggio di 2 Km
Stazione ferroviaria	Nel raggio di 2 Km
Stazione linea metropolitana	Nel raggio di 1 Km
G.R.A.	Nel raggio di 2 Km
Parcheggi	Nel raggio di 500 m
Aeroporto	Nel raggio di 2 Km

2. Caratteristiche del fabbricato

Descrizione

Appartamento al piano quarto con soffitta al piano sesto di palazzina degli anni 70, che si sviluppa su pianta rettangolare per n. 7 piani fuori terra.

Caratteristiche architettoniche

Anno di costruzione	1970
Qualità tipologica	Civile
Esposizione dell'immobile	Assente
Accessibilità e adattabilità del fabbricato *	Adattabile
Prospicenza **	Buona
Accesso da strada principale	Presente
Accesso da strada secondaria	Assente
Porticato	Presente
Androne	Assenti
Elementi architettoniciddecorativi	Residenziale
Destinazione prevalente del fabbricato	
Stato della costruzione	
Nuova costruzione	
Impresa di costruzione (solo per immobili in costruzione)	
Qualità dell'edificio	

* Accessibilità e adattabilità degli edifici privati ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche. L'adattabilità è la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale

** Affaccio o vista dall'edificio

Caratteristiche costruttive

Strutture portanti verticali prevalenti	Cemento armato
Strutture portanti orizzontali prevalenti	Cemento armato
Copertura	A falde
Manto di copertura	Tegole
Facciata principale	Intonacate
Altre facciate	Intonacate
Portone di accesso (esterno)	Metallo
Stato manutenzione generale	Buono

Fabbricato antisismico	Si
Recinzioni	Assenti
Tamponamenti *	Mattoni
Ultima ristrutturazione	
Serramenti	
Pavimenti	
Muri	
Aerazione diretta	

** I muri di tamponamento, o più brevemente tamponamenti, sono i muri perimetrali di un edificio ovvero quelli che separano l'ambiente interno da quello esterno*

Dati dimensionali

Tipologia	Abitazione tipica del luogo
Numero di piani fuori terra	7
Numero di piani interrati	0
Numero di box auto	0
Numero di posti auto coperti	0
Numero di posti auto scoperti	0
Numero di unità immobiliari	Fino a 10
Numero di appartamenti	10
Numero di negozi	3

Servizi condominiali

Portierato/guardiania	Assente
Giardino condominiale	Assente
Cancello elettrico	Assente
Terrazze di uso comune	Assente
Piscina	
Idromassaggio	
Tennis	

3. Caratteristiche dell'unità immobiliare

Descrizione

Appartamento al piano quarto con soffitta al piano sesto di palazzina degli anni 70, che si sviluppa su pianta rettangolare per n. 7 piani fuori terra. L'appartamento, ristrutturato nel 2017, si compone di: soggiorno - cucina, ripostiglio, disimpegno, 2 bagni, 3 camere, 2 verande e balcone.

Stato e disponibilità occupazionale

Stato	Finito
Disponibilità	Occupato dal venditore

Dati dimensionali

Numero di piani interni	1
Numero di vani principali	6
Numero di vani accessori	4
Numero di affacci	3

Caratteristiche architettoniche

Tipologia della zona	Semicentrale
Qualità tipologica prevalente	Civile
Caratteri distributivi	Pareti fisse
Altezza interna prevalente	2,95
Esposizione prevalente	Nord-est
Qualità distributiva e funzionalità	Buona
Luminosità	Buona
Panoramicità	Buona
Numero di servizi igienici	2
Numero di servizi igienici non finestrati	0
Qualità tipologica prevalente	Civile
Barriere	

Caratteristiche costruttive

Pavimentazioni	Gres porcellanato
Porte interne	Legno
Rivestimenti	Ceramica
Pareti	Intonaco al civile

Stato di manutenzione interno	Ottimo
Qualità delle finiture	
Serramenti	
Idromassaggio	
Stato d'uso	
Tipologia del piano	
Tipologia di porta d'ingresso	

Dotazione impiantistica

		Stato di conservazione
Impianto elettrico	Sottotraccia	Ottimo
Impianto idrico-sanitario	Presente	Ottimo
Impianto di riscaldamento	Autonomo	Ottimo
Impianto di raffrescamento/condizionamento	Autonomo con ventilconvettori	
Impianto di ascensore/montacarichi (N. impianti)	1	
Impianto antifurto	Assente	
Impianto antincendio	Assente	
Impianto telefonico	Presente	
Impianto trasmissione dati	Presente	
Impianto fotovoltaico	Assente	
Impianto videocitofonico	Assente	
Impianto solare -termico	Assente	
Caminetto		
Fibra ottica		
Antenna		
TV satellitare		
Dotazione impiantistica	Nella media	
Stato di conservazione complessivo degli impianti	Ottimo	

Consistenze (superfici misurate dal tecnico in fase di sopralluogo)

Destinazione	Piano	N.	Valutato a corpo	Sup. reale (mq)	Coeff. *(%)	Sup. comm.le
Abitazione	4	1		135	100	135
Balcone aperto	4	1		16	30	4,8
Veranda	4	1		15	30	4,5

Soffitta	6	1	27	25	6,75
Totale			193		151,05

Servizi dell'unità immobiliare

Numero di box					0
Numero posti auto coperti					0
Numero posti auto scoperti					0
Giardino privato					

* Coefficienti di ragguglio ovvero coefficienti correttivi che, applicati alla superficie reale, permettono di definire la superficie commerciale in funzione della qualità conferita all'immobile

4. Dati catastali, edilizia ed urbanistica

Atti di provenienza

Per **atto di provenienza** si intende quell'atto mediante il quale il soggetto è diventato proprietario dell'immobile (a mero titolo esemplificativo: un atto di compravendita, un atto di donazione etc.). Gli atti di provenienza vengono tutti trascritti presso l'Agenzia del Territorio ai fini della pubblicità immobiliare.

Sulla base delle informazioni fornite e reperite l'immobile risulta divenuto in proprietà del soggetto proprietario in forza dei seguenti atti:

N.	TIPOLOGIA	DATA	REP	RACC	NOTAIO	CITTA'	LEGAME DATI CATASTALI
1	Compravendita	21/12/2006	39806	13982		Roma	1

Visura catastale

La **visura catastale**, in Italia, è un documento rilasciato dall'Agenzia delle Entrate della Repubblica Italiana e contenente i dati principali di un immobile, fabbricato o terreno, sito sul territorio nazionale. Un immobile nella visura catastale è identificato da foglio, particella (o mappale) e subalterno del Comune di appartenenza; un terreno da foglio e particella (o mappale). Nella visura appare, per un immobile, la rendita catastale mentre per un terreno, il reddito dominicale. E' presente anche il nome del proprietario, o del nudo proprietario, o dell'usufruttuario.

Identificazione catastale

Gli identificativi catastali sono le coordinate principali per individuare inequivocabilmente un bene immobile, terreno o fabbricato, nel catasto italiano. Queste coordinate, nello specifico sono:

- Comune catastale
- Sezione amministrativa (solo fabbricati)
- Sezione censuaria (solo terreni)
- Sezione urbana (solo fabbricati)
- Foglio
- Particella
- Particella denominatore
- Subalterno

Alcuni dei termini appena elencati, non sono sempre presenti tra gli identificativi catastali di beni immobili, per cui distinguiamo:

- IDENTIFICATIVI CATASTALI ESSENZIALI: sono il "Comune", il "Foglio" e la "Particella (o mappale)"; essi sono necessariamente presenti.
- IDENTIFICATIVI CATASTALI NON SEMPRE PRESENTI: sono i restanti "Sezione amministrativa", "Sezione censuaria", "Sezione urbana", "Particella denominatore" e "Subalterno", che a seconda delle caratteristiche delle unità immobiliari urbane o terreni possono esserci oppure no.

Sulla base delle informazioni fornite e reperite l'immobile risulta censito come di seguito:

N.	SEZ. URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	Z.C.	MICROZ.	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. (MQ)	RENDITA	QUOTA PROPRIETA'
----	-----------	--------	-------	------	------	---------	------	--------	-------	-----------	---------	------------------

1	1111	222	33	2		A/2	3	8 vani	156	€ 867,65	100%
---	------	-----	----	---	--	-----	---	--------	-----	----------	------

Rispetto alla planimetria catastale allegata al presente Rapporto, lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta Catasto Fabbricati foglio 1111 p.la 222 sub. 33: **CONFORME**

La proprietà risulta catastalmente intestata a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
BIANCHI FABIO nato a Roma il 15/05/1982		Piena proprietà per 1/1

Vincoli: **ASSENTI**

Per "**vincolo**" si intende un limite alla proprietà (o un limite al diritto d'uso della stessa) o l'obbligo di dare e mantenere una particolare destinazione di un dato bene immobile (es. giardino, parco, strada pubblica, ecc.) che, di fatto, si traduce in un limite alla proprietà o al godimento della stessa. Questi limiti al diritto di proprietà sono previsti nell'interesse pubblico e proprio per la prevalenza dell'interesse pubblico sull'interesse privato questi limiti sono inderogabili.

Edilizia e urbanistica

In questa sezione vengono elencati i documenti forniti e utili alla redazione della stima. Queste informazioni sono molto importanti in quanto in presenza di difetti/mancanze è impossibile fare la compravendita.

A titolo esemplificativo possono essere così definiti:

Concessione edilizia: è un titolo abilitativo necessario per poter eseguire gli interventi edilizi previsti dalla normativa urbanistica, quali ad esempio nuova costruzione, ampliamento di costruzione esistente, opere interne che aumentano le unità immobiliari, modifiche di destinazione d'uso, ecc.

Abitabilità ed occupazione: il certificato di abitabilità è un documento riguardante un bene immobile da destinare ad uso di abitazione, che viene rilasciato dal comune nel cui territorio è ubicato l'immobile stesso, al fine di dichiarare sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Permesso di costruire: è un'autorizzazione amministrativa prevista dalla legge italiana, concessa dal Comune, che autorizza l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, in conformità agli strumenti di pianificazione. In linea generale le nuove costruzioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica di un certo rilievo sono quasi sempre soggetti al rilascio del permesso di costruire.

Convenzione urbanistica: contratto fra due parti con cui l'amministrazione pubblica, in cambio dell'autorizzazione a realizzare il progetto proposto dal privato, richiede la realizzazione allo stesso di opere che, nella prassi usuale di urbanizzazione, non sarebbero di sua competenza. A partire dalla metà degli anni Sessanta le convenzioni sono regolate dalla legge.

Licenza edilizia: era un atto amministrativo, primo atto urbanistico definito dall'ordinamento normativo italiano, concernente l'attività edilizia sul territorio nazionale. Essa era rilasciata gratuitamente e a chiunque ne facesse richiesta (dimostrando però di avere un qualsiasi diritto sul terreno dove si voleva edificare). Oggi è stata sostituita formalmente dal permesso di costruire.

Autorizzazione edilizia: provvedimento amministrativo, a carattere costitutivo, che la legge richiede, in casi specifici, per l'esecuzione di particolari interventi edilizi ed urbanistici sul territorio. L'autorizzazione edilizia era inizialmente richiesta per l'esecuzione di numerose attività di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Abrogata dal D.L. 30/01/1996 e successive reiterazioni tutte non convertite, è oggi affinata per alcuni tipi di intervento della denuncia di inizio attività.

Denuncia di Inizio Attività (DIA): è un atto amministrativo. Dal 2010 è stata, per la maggior parte dei casi, sostituita dalla **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)**. Tuttavia la D.I.A. ancora oggi esiste e può essere utilizzata, per le varianti in corso d'opera, invece di un permesso di costruire, qualora si apportino modifiche non sostanziali.

Sulla base della documentazione fornita e reperita messa a disposizione del tecnico, l'immobile risulta edificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

TIPO DI DOCUMENTO	DATA	ESTREMI	NOTE
Licenza edilizia	07/02/1970	n. 14160	
Concessione edilizia in sanatoria	05/01/1979	n. 11248	
Concessione edilizia in sanatoria	22/09/2009	n. 2007	
Certificato di agibilità	28/12/2009		
Altro	24/01/2017	Prot. 3382	CILA per manutenzione straordinaria