

# COMUNE DI SANTA MARINELLA

## Provincia di Roma

### PERIZIA DI STIMA

Redatta dal Geom. Fabio Pianca, con studio in Cerveteri via Antonio Vivaldi n.15-17, iscritto all'albo Geometri della Provincia di Roma al n° 10109.

#### PREMESSA.

Il sottoscritto Geom. Fabio Pianca, è incaricato di redigere la presente perizia inerente la stima del valore di mercato di un immobile ad uso Residenziale e di un altro immobile ad uso Commerciale, siti in Santa Marinella, località Santa Severa - Via del Castello n°2, facente parte del medesimo edificio ad oggi ristorante "Al ritrovo del Castello".



### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

#### 1) Descrizione e ubicazione dell'immobile.



Le unità immobiliari in oggetto sono situate nel Comune di Santa Marinella e più precisamente:

Località Santa Severa  
Via del Castello n°2 angolo Via Aurelia.

Le unità immobiliari in oggetto sono state realizzate in un'epoca antecedente al 1967 senza nessun titolo abilitativo edilizio (così come si può evincere dalla foto area presa dall'agenzia SARANISTRÌ con volo del 1968), da un controllo effettuato presso il Comune di Santa Marinella è stata rinvenuta una D.I.A. del 17/01/2007 prot.1322 per il rifacimento del solaio di copertura; il terreno risulta classificato dal vigente strumento urbanistico in zona agricola.



Trattasi di un fabbricato ex rurale, l'edificio è così composto:

Due unità immobiliari una residenziale e l'altra commerciale edificati con un piano fuori terra rialzato con accessori e cortile esclusivo.

Immobile ad uso Commerciale: suddiviso in vari ambienti, due dei quali di grossa metratura per la somministrazione di alimenti e bevande e un ambiente a veranda chiusa a vetri sempre per la somministrazione, tutti comunicanti tra loro, nello specifico abbiamo: ingresso, locale dispensa, disimpegno, magazzino, cucina, servizi igienici e un ambiente adibito a spogliatoi.

Immobile ad uso Residenziale: composto da tre ambienti adibiti a camere e un ambiente per il bagno.

Si fa presente che le due unità immobiliari distinte tra loro catastalmente, sono comunque comunicanti sul posto da una porta interna.

L'immobile residenziale risulta infatti essere utilizzato dai conduttori del locale ristorante.

## 2) Dati catastali:

Il locale commerciale risulta denunciato al N.C.E.U. al Comune censuario di Santa Marinella, Foglio 23, particella 204, subalterno 1-2 graffiati tra loro, Piano terra - categoria C/1 – classe 2 – consistenza 423 mq – superficie catastale 635 mq - Rendita catastale € 7.951,99 (attualmente il bene è di proprietà della Regione Lazio).

L'unità immobiliare ad uso residenziale risulta denunciato al N.C.E.U. al Comune censuario di Santa Marinella al Foglio 23 particella 204 subalterno 3, piano terra – categoria A/2- classe 3 – consistenza 3,5 – superficie catastale 71 mq – Rendita catastale € 569,39 (attualmente il bene è di proprietà della Regione Lazio).

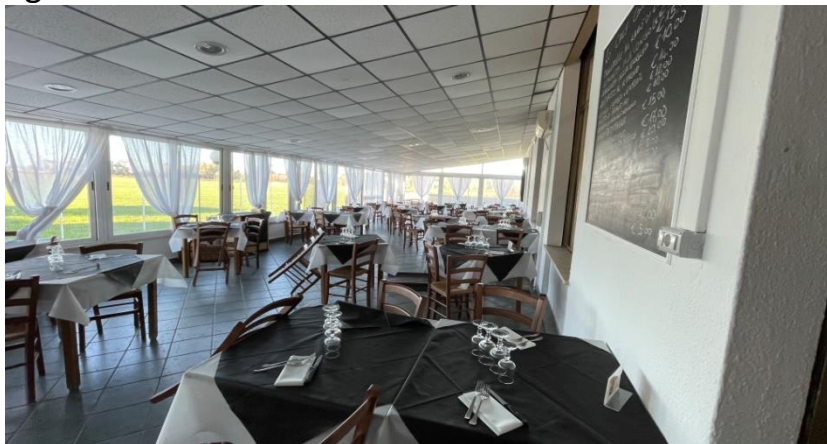
In base alle sopracitate rendite abbiamo il valore su base catastale:

Locale Commerciale:  $7.951,99 \times 42,84 = 340.663,25\text{€}$

Abitazione:  $569,39 \times 126,00 = 71.743,14\text{€}$

## DESCRIZIONE:

Dal sopralluogo effettuato in data 22/01/2021, emerge che l'edificio strutturalmente è realizzato con muratura portante con tamponatura anch'essa in muratura, solaio in laterocemento con copertura piana e parte della copertura inclinata con copertura in legno e lamiera.

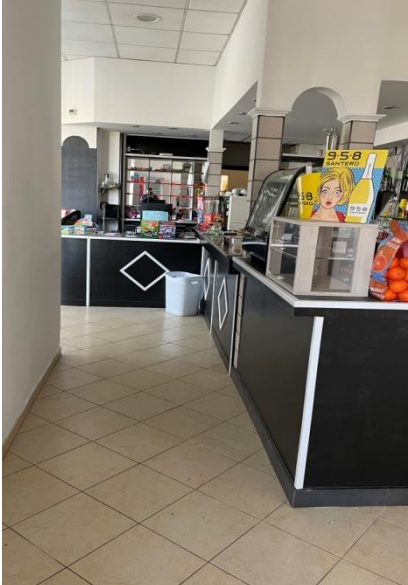


Dal punto di vista della recinzione questa è realizzata in muratura con sovrastante parte metallica.

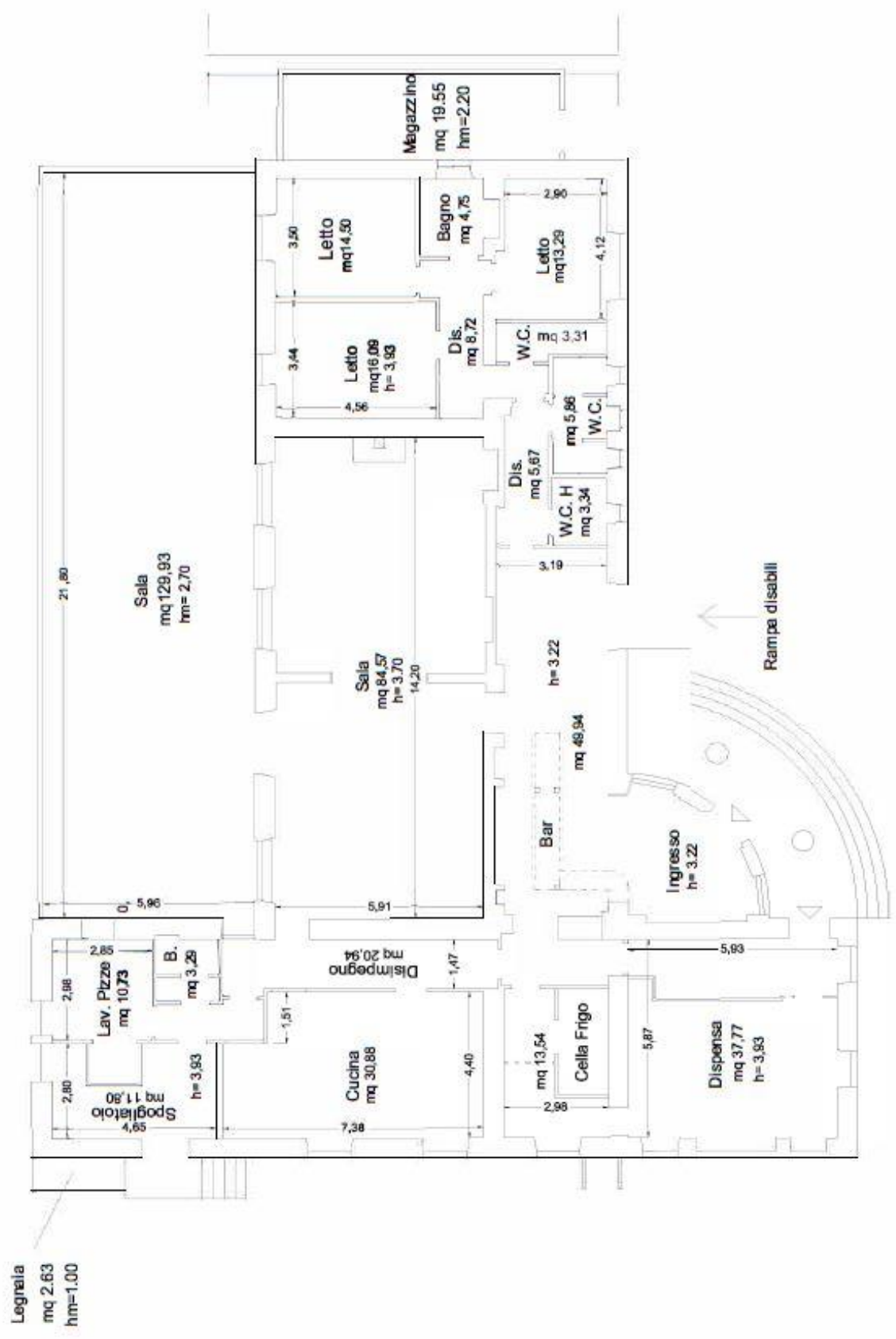
In data 2007 risultano essere state realizzate opere di manutenzione straordinaria per la sistemazione ed il rifacimento della copertura e degli impianti ma ancora

oggi nel complesso il fabbricato ha bisogno di particolari lavori di manutenzione, con particolare riguardo alla copertura esistente dove sono presenti problemi di infiltrazione ed umidità in alcuni punti dei muri perimetrali (manutenzione straordinaria rientranti nella casistica di lavori elencati nel D.P.R. 380/01 T.U.E. e

s.m.i.); la copertura della zona veranda realizzata con una struttura diversa da quella generale invece, presenta problemi più grandi in quanto realizzata in lamiera ed è danneggiata nella parte esterna; gli impianti installati risultano funzionanti ma non a norma e pertanto vanno adeguati con le normative vigenti; gli infissi risultano essere deteriorati e con caratteristiche non conformi al risparmio energetico; nel resto dell'edificio c'è bisogno di una pulizia generale di rinnovamento della tinteggiatura (manutenzione ordinaria rientranti nella casistica di lavori elencati nel D.P.R. 380/01 T.U.E. e s.m.i.). Si attesta infatti uno stato manutentivo "mediocre".



# SCHEMA SUPERFICI UTILI CALPESTABILI



**Locale Commerciale**

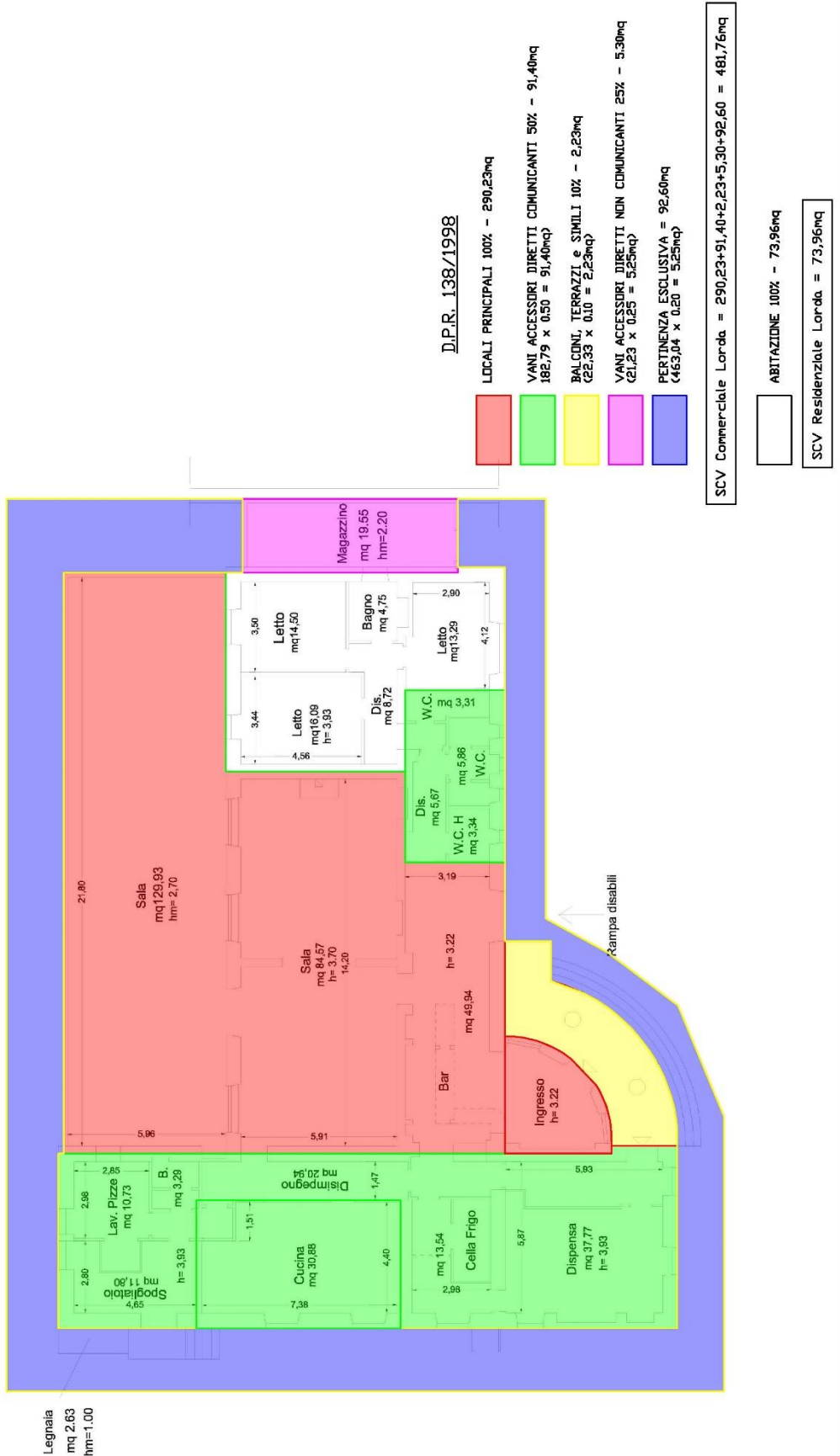
Sala – mq 129.93	Cella Frigo – mq 13.54	Lav. Pizze – mq 10.73
Sala – mq 84.57	Cucina – mq 30.88	Bagno – mq 3.29
Bar/ingresso – mq 49.94	Disimpegno – mq 20.94	Dis. – mq 5.67
Dispensa – mq 37.77	Spogliatoio – mq 11.80	W.C. H – mq 3.34
W.C. – mq 5.86	W.C. – mq 3.31	
Magazzino – mq 19.55	Legnaia – mq 2.63	

**Totale Superficie Calpestabile : 433.75mq****Abitazione**

Letto – mq 16.09	Letto – mq 14.50	Bagno – mq 4.75
Letto – mq 13.29	Dis. – mq 8.72	

**Totale Superficie Calpestabile : 57.35mq**

# SCHEMA SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA



ORIENTAMENTO

Per il calcolo della superficie commerciale viene utilizzato come riferimento di calcolo i criteri meglio specificati nel DPR 138 del 23.03.1998 ovvero:

- Superficie locali aventi funzione principale nella misura del 100%
- Superficie vani accessori comunicanti nella misura del 50%
- Superficie vani accessori non comunicanti nella misura del 25%
- Superficie balconi, terrazzi e simili nella misura del 10%
- Superfici pertinenza esclusiva nella misura del 20% per il locale commerciale e nella misura del 10% per l'abitazione e del 2% per i mq eccedenti la superficie dell'abitazione.

In base ai parametri sopracitati la superficie commerciale calpestabile risulta essere:

- Per il locale commerciale di mq 433.75
- Per l'abitazione di mq 57.35

### **3) Valutazione dell'immobile:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, sono stati effettuati degli accertamenti, diretti presso le agenzie immobiliari operanti in zona, tenuto conto dell'ubicazione, della consistenza, dello stato di conservazione, e **non che del valore attuale degli immobili, che a causa del periodo di crisi economica, sono al minimo storico**; si è accertato che il valore di mercato per quanto riguarda un locale commerciale, si attesta tra 1.000,00 €/mq e 2.100,00 €/mq, mentre per quanto riguarda un abitazione, si attesta tra 1.000,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Dalle indagini effettuate con i sopracitati criteri di ricerca per immobili simili, sia residenziali che commerciali ricadenti nella medesima zona, con caratteristiche sullo stato conservativo "medio", tenuto conto dell'anno di edificazione e della provenienza legittima per quanto riguarda gli aspetti dei titoli edilizi abilitativi e il relativo certificato di agibilità che ad oggi non esiste;

Soprattutto tenendo conto delle quotazioni del mercato immobiliare e delle rispettive tabelle OMI per la zona di Santa Marinella (Sanata Severa) con valore medio riguardanti i locali commerciali così come da regolamento regionale:



Provincia: ROMA

Comune: SANTA MARINELLA

Fascia/zona: Suburbana/SANTA SEVERA (VIA GIUNONE LUCINA)

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1900	2800	L	11	16	L

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: ROMA

Comune: SANTA MARINELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO (PIAZZA CIVITAVECCHIA - VIA AURELIA)

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1450	2150	L	5,5	8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1900	L	4,8	7	L
Box	NORMALE	850	1250	L	3,5	5	L
Ville e Villini	NORMALE	1500	2250	L	6	8,8	L

Tenendo conto anche dell'età (trattasi di immobile realizzato in data ante 1967 in quanto in allegato abbiamo un volo aereo del 1968 della soc. S.A.R.A Nistri) e dello stato manutentivo dell'immobile abbiamo di seguito una tabella i coefficienti di vetustà che vengono calcolati su una base di 15 anni (coefficiente di riduzione 0,85) anche tenendo conto delle opere di manutenzione straordinaria svolte all'incirca nel 2007:

### **Tabella dei coefficienti di vetustà**

<b>Anni</b>	<b>Coef.</b>	<b>Anni</b>	<b>Coef.</b>	<b>Anni</b>	<b>Coef.</b>	<b>Anni</b>	<b>Coef.</b>	<b>Anni</b>	<b>Coef.</b>
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

- Per quanto riguarda il **locale commerciale**:

Tenuto conto appunto dello stato conservativo mediocre degli immobili che hanno bisogno di particolari tipi di lavori manutentivi, il valore di mercato (tabella OMI) si attesta tra 1.900,00 e 2.800,00 €/mq prendiamo in considerazione 2.350,00 €/mq come valore per i fututi calcoli (OMI medio), il quale vista la zona in cui si trova l'immobile ed i lavori da effettuare per renderlo agibile completamente (come il rifacimento degli impianti e del solaio di copertura che provoca numerose infiltrazioni seppur intervenuta una manutenzione straordinaria nel 2007) viene ridotto applicando il coefficiente di vetustà di 15 anni:

**2.350,00 €/mq x 0,850 = 1.997,50€/mq**

- Per quanto riguarda la porzione di **abitazione**:

Tenuto conto appunto dello stato conservativo mediocre degli immobili che hanno bisogno di particolari tipi di lavori manutentivi, il valore di mercato (tabella OMI) si attesta tra 1.450,00 e 2.150,00 €/mq prendiamo in considerazione 1.800,00 €/mq come valore per i fututi calcoli (OMI medio), il quale vista la zona in cui si trova l'immobile ed i lavori da effettuare per renderlo agibile completamente (come il

rifacimento degli impianti e del solaio di copertura che provoca numerose infiltrazioni seppur intervenuta una manutenzione straordinaria nel 2007) viene ridotto applicando il coefficiente di vetustà di 15 anni:

$$\underline{1.800,00 \text{ €/mq} \times 0,850 = 1.530,00\text{€/mq}}$$

Tutto ciò premesso e considerato, si è determinato che

la valutazione del locale commerciale calpestabile, calcolato al mq si avrà:

$$\text{mq commerciali } 433,75 \times \text{€/mq } 1.997,50 = \mathbf{\text{€ } 866.415,63}$$

(ottocentosessantaseimilaquattrocentoquindici/63)

la valutazione dell'abitazione, calcolato al mq si avrà:

$$\text{mq commerciali } 57,35 \times \text{€/mq } 1.530,00 = \mathbf{\text{€ } 87.745,50}$$

(ottantasettemilasettecentoquarantacinque/50)

**VALORE DI MERCATO TOTALE FINALE ==> € 954.161,13**

**(novecentocinquantaquattromilacentosessantuno/13)**

Certo che con la presente perizia, il sottoscritto tecnico, ha adempiuto ed abbondantemente esaurito l'incarico conferitogli.

**Alla presente si allega:**

- Visura e planimetria catastale locale commerciale aggiornata "ALLEGATO A".
- Visura e planimetria catastale abitazione residenziale aggiornata "ALLEGATO B".
- Elaborato planimetrico catastale "ALLEGATO C"
- Foto Aerea volo del 1968 S.A.R.A. NISTRI

Ladispoli, 19/10/2021

Il Tecnico  
Geom. Pianca Fabio





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.20.23 Fine

Visura n.: T340915 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARINELLA ( Codice: I255) Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 23 Particella: 204 Sub.: 1

### INTESTATO

1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 03/02/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		23	204	1			C/1	2	423 m²	Totale: 635 m²	Euro 7.951,99	COSTITUZIONE del 02/02/2021 protocollo n. RM0039838 in atti dal 03/02/2021 COSTITUZIONE (n. 392.1/2021)
<b>Indirizzo</b>												
VIA DEL CASTELLO n. 2 piano: T;												
<b>Annotazioni</b>												
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I255 - Sezione - Foglio 23 - Particella 204

### Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 02/02/2021 protocollo n. RM0039838 in atti dal 03/02/2021 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 392.1/2021)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

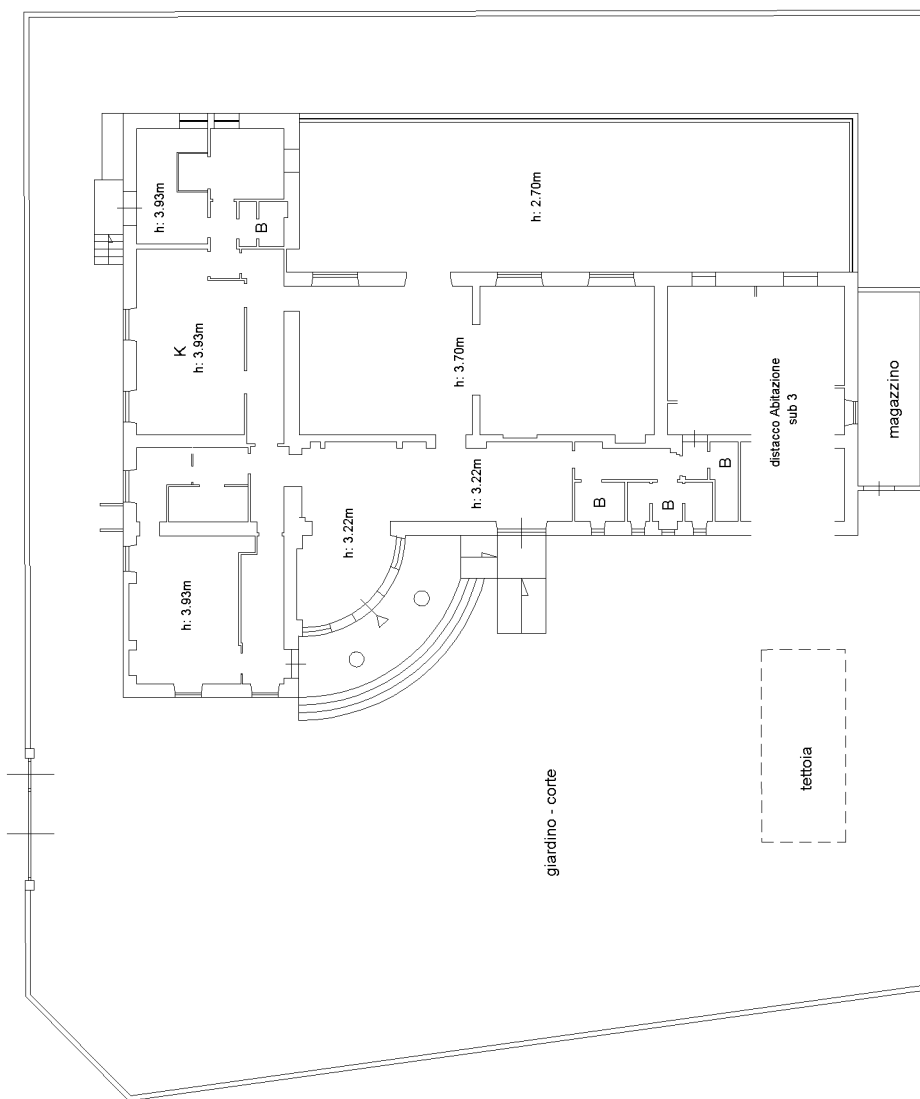
ALLEGATO A



**Piano terra**  
**Locale Commerciale**  
H = 3.22 m

distacco p.lla 182

Via del Castello



distacco p.lla 182

Via Aurelia

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

03/02/2021

RM0039838 del

Dichiarazione protocollo n.  
Comune di Santa Marinella  
Via Del Castello (santa Severa)

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione: 23  
Foglio: 23  
Particella: 204  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Pianca Fabio  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma  
N. 10109

Scala 1: 200

Ultima planimetria in atti



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/02/2021 - Ora: 16.23.56 Fine

Visura n.: T343381 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 23/02/2021

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di SANTA MARINELLA ( Codice: I255) Provincia di ROMA
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: 23 Particella: 204 Sub.: 3

### INTESTATO

1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581*	(1) Proprieta` per 1/1
---	--------------------------------	--------------	------------------------

### Unità immobiliare dal 03/02/2021

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		23	204	3			A/2	3	3,5 vani	Totale: 71 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 71 m <sup>2</sup>	Euro 569,39	COSTITUZIONE del 02/02/2021 protocollo n. RM0039838 in atti dal 03/02/2021 COSTITUZIONE (n. 392.1/2021)
<b>Indirizzo</b>	VIA DEL CASTELLO n. 2 piano: T;											
<b>Annotazioni</b>	classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune I255 - Sezione - Foglio 23 - Particella 204

### Situazione degli intestati dal 02/02/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	REGIONE LAZIO con sede in ROMA	80143490581	(1) Proprieta` per 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>	COSTITUZIONE del 02/02/2021 protocollo n. RM0039838 in atti dal 03/02/2021 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 392.1/2021)		

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* 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).

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

Dichiarazione protocollo n. RM0039838 del 03/02/2021

Comune di Santa Marinella

Via Del Castello (santa Severa)

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 23

Particella: 204

Subalterno: 3

Compilata da:

Pianca Fabio

Iscritto all'albo:

Geometri

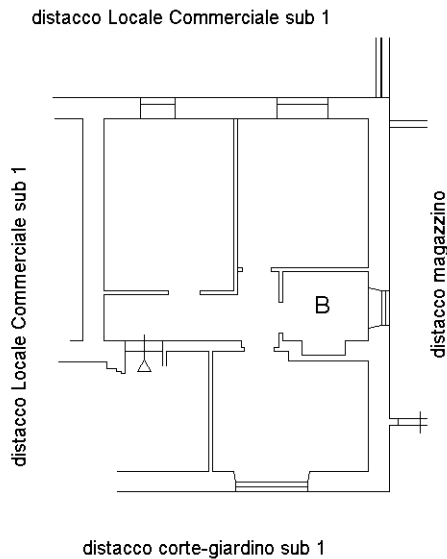
Prov. Roma

N. 10109

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**Piano terra**  
**Abitazione**  
**H = 3.93 m**



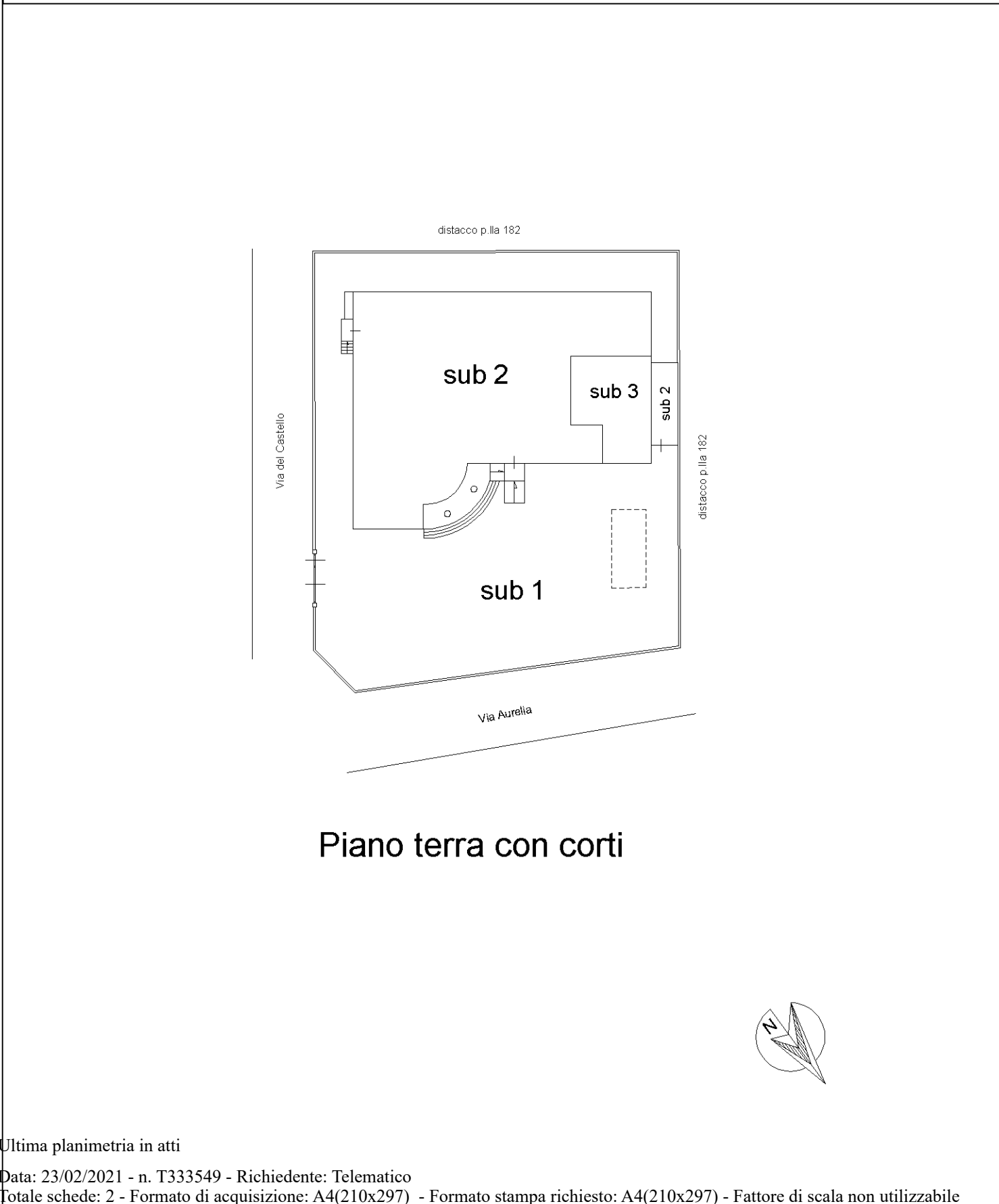
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 26/02/2021 - Comune di SANTA MARINELLA (1255) - < Foglio: 23 - Particella: 204 - Subalterno: 3 >  
VIA DEL CASTELLO n. 2 piano: T;

Ultima planimetria in atti

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

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pianca Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. 10109

Comune di Santa Marinella	Protocollo n. RM0039838 del 03/02/2021
Sezione: Foglio: 23 Particella: 204	Tipo Mappale n. 23566 del 21/01/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni	
Scala 1 : 500	



**Piano terra con corti**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2021 - Comune di SANTA MARINELLA (1255) - < Foglio: 23 - Particella: 204 - Elaborato planimetrico >

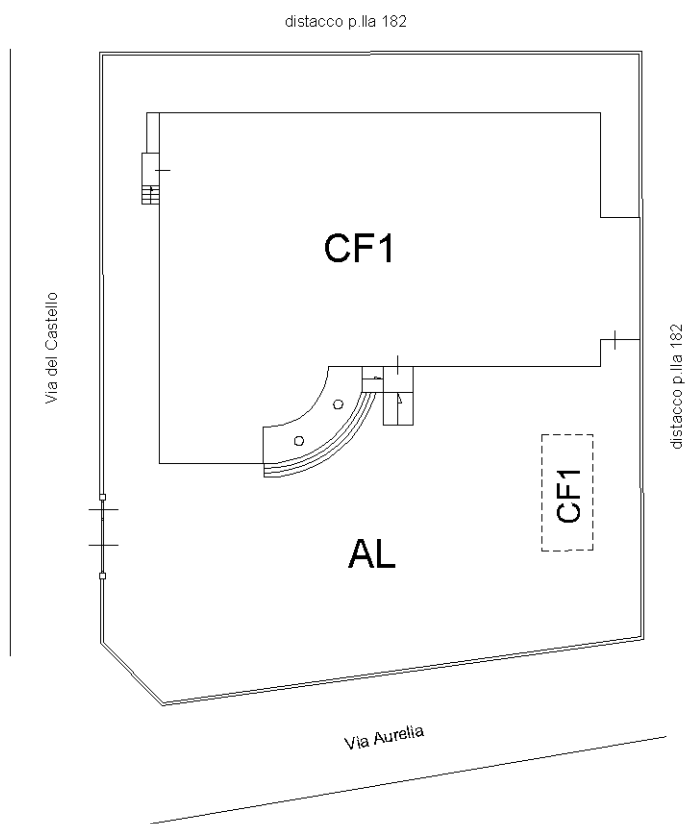
Ultima planimetria in atti



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Pianca Fabio	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. 10109

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

Comune di Santa Marinella	Protocollo n. RM0039838 del 03/02/2021
Sezione: Foglio: 23 Particella: 204	Tipo Mappale n. 23566 del 21/01/2021
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500



**Piano terra con corti**



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/02/2021 - Comune di SANTA MARINELLA (1255) - < Foglio: 23 - Particella: 204 - Elaborato planimetrico >

Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali**ALLEGATO C**

Comune di: SANTA MARINELLA

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

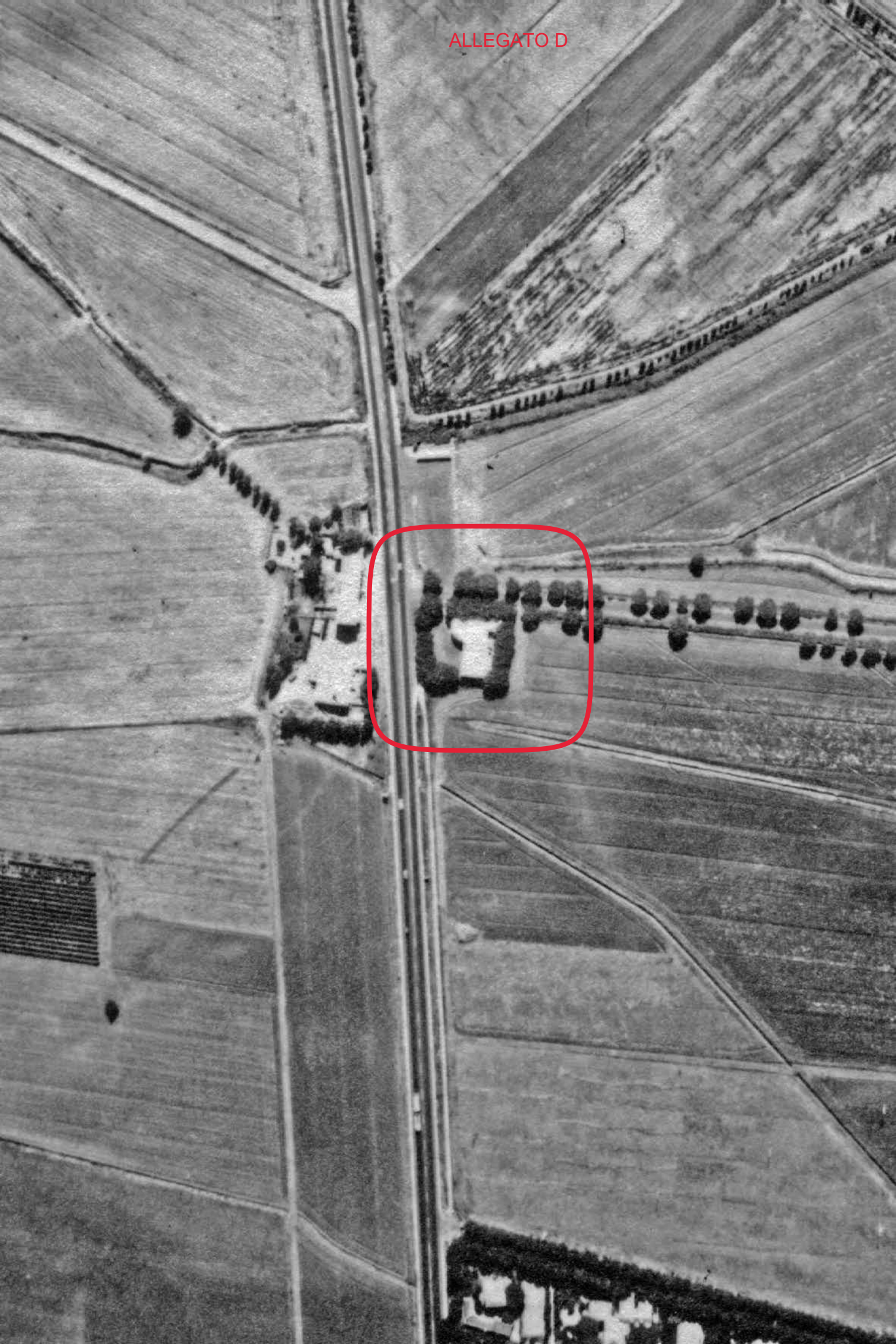
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
SANTA MARINELLA			23	204		23566	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	via del castello (santa severa)	2	T			CORTE ESCLUSIVA APPARTENENTE AL SUB 2	
2	via del castello (santa severa)	2	T			NEGOZIO	
3	via del castello (santa severa)	2	T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	

Unità immobiliari n. 3

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica



PIANCA | S. MARINELLA  
(RM)

05/09/1968

895 — 11 bis

SMA N° 519 del 30/10/1968



S.A.R.A. - NISTRI® S.r.l.  
Via Oderisi da Gubbio 101 - 00146 Roma  
Tel. 06 / 55.65.708 - 55.93.643 - fax 55.82.603



COMUNE DI S. MARINELLA (RM)

Si dichiara che il presente ingrandimento fotografico è stato tratto  
dalla aerofotografia N° 895 strisciata N° 11 bis  
eseguita il 05-09-1968

conservata nel nostro archivio e autorizzata a scopo di studio dallo  
S.M.A.M. con concessione N° 519 del 30/10/1968



S.A.R.A. - NISTRI® S.r.l.

*Amelino*