



**REGIONE
LAZIO**

DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITÀ,
TUTELA DEL TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO
AREA GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI.
GESTIONE DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ

COMUNE DI ROMA (RM)

UNITA' IMMOBILIARI: Località Malagrotta, Via Aurelia, 1457
Foglio 332, mappale 574, sub 504 e sub 505

PERIZIA DI STIMA



IL DIRIGENTE

I REDATTORI:

geom. Franca Vecchi

geom. Nellino Temperanza

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

B.3 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.4 – Situazione urbanistica generale

B.5 – Stato manutentivo

B.6 – Stato locativo

B.7 – Consistenze

B.8 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

C.2 – Situazione catastale

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

F.2 – Mappa Catastale

F.3 – Foto Esterno

F.4 – Rilievi Planimetrici

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

Gli immobili di proprietà Regionale vengono stimati per procedere alla successiva eventuale vendita, a seguito della manifestazione di interesse del Sig. ANTONIO DI COSIMO prot. n. 1550880 del 17/12/2024.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

Le unità immobiliari di che trattasi fanno parte di un edificio che ha accesso da una corte indivisa ed ingresso dalla Via Aurelia civico 1457.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

Le due unità immobiliari entrambe al piano terra sono costituite:

- il sub 504, come riportato nella scheda censimento redatta da Lazio Service in data 06/11/2013, è descritto come di seguito *"La struttura adibita a magazzino è in realtà una piccola chiesa con annessa la sacrestia. Nella sala principale è stato realizzato un soppalco in legno"*.
- Il sub 505 è un unico locale ad uso magazzino adiacente il sub 504.

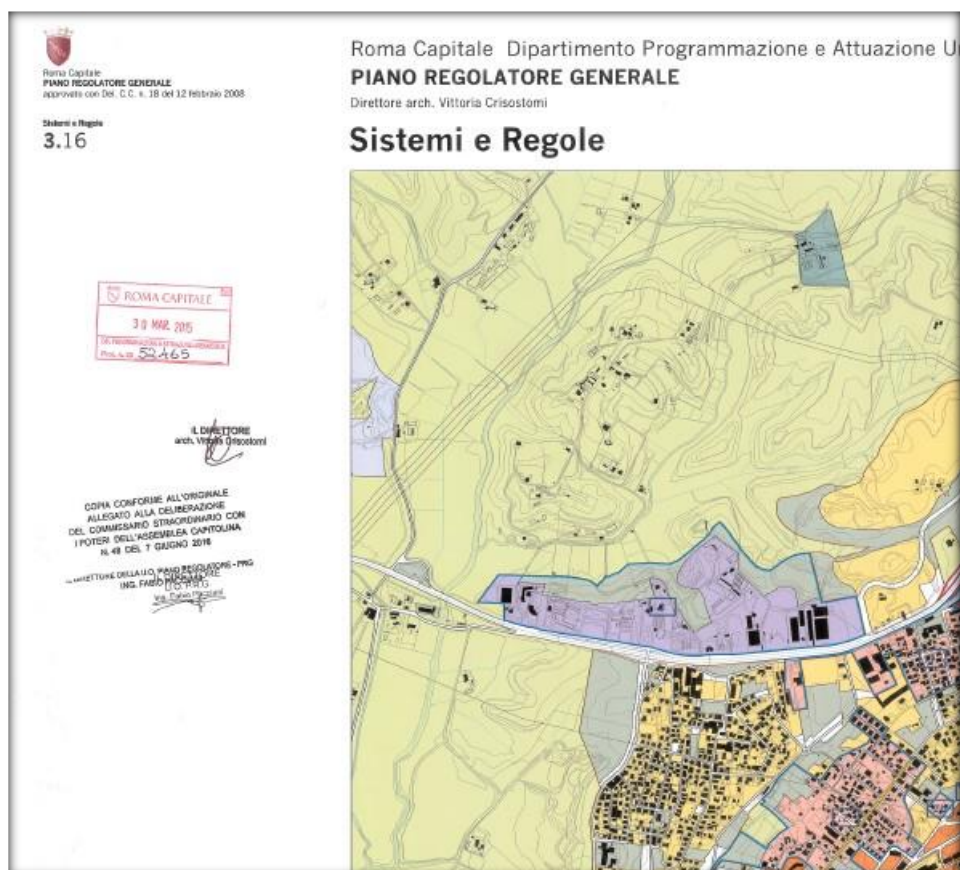
B.3 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Le unità immobiliari in questione sono inserite in un edificio la cui struttura portante è realizzata in muratura e strutture orizzontali in legno. Gli infissi, i pavimenti, le pareti e tutte le parti di finitura interna sono in scadente stato di conservazione.

B.4 – Situazione urbanistica generale

L'immobile ricade secondo il Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Roma come "AREE AGRICOLE" come riportato nell'estratto che si allega:



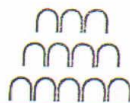


B.5 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato è mediocre, mentre per le unità immobiliare in questione è da considerarsi scadente (come riportato nella scheda censimento redatta da Lazio Service in data 06/11/2013).

B.6 – Stato locativo

Gli immobili, come indicato nelle schede vigilanza, risulta occupato dal Sig. ANTONIO DI COSIMO si riporta quanto rilevato; *"Il sopralluogo è stato eseguito, il giorno 6 novembre 2013, dal personale Lazio Service alla presenza del Sig. Antonio Di Cosimo, occupante senza titolo. Lo stesso dichiara di disporre dei due magazzini, di pagare un canone, ma di non avere contratto con la Regione Lazio. A conferma di quanto affermato si allega la diffida del legittimo proprietario a rilasciare e liberare da persone e cose la suddetta cantina occupata senza idoneo titolo"*.



COMUNIONE DELLE ASL DEL LAZIO

ART. 1 L.R. 37/98

Prot. n. 06/2482

Roma, 20 DIC. 2006

Area Supporto
Direzione Servizi Immobiliari
Unità Operativa
Rif. nota/All. n
Referente per quanto comunicato:
Avv. Marconi - Avv. Paradisi - de Angelis
Visto del responsabile Direz. Amm.va
Data sigla
Visto del responsabile Area Supporto
data sigla *ft*

Egr. Sigg.
Di Cosimo Bernardino e
Di Cosimo Antonio
Via Aurelia n. 1473
00166 Roma

RACC. A/R

Oggetto: Beni immobili da reddito ex L.R. 37/98.

**Immobili siti in Roma, Tenuta Malagrotta -Via Aurelia n. 1457.
Depositi piano terra.**

Con la presente in qualità di Amministratore della proprietaria Comunione delle ASL del Lazio, considerato che in assenza di idoneo titolo, gli immobili di cui in oggetto risultano da Voi occupati abusivamente, Vi invito-diffido a rilasciarli immediatamente liberi da persone e cose.

In difetto di tempestivo rilascio, sarò costretto a ricorrere alle competenti autorità giudiziarie anche al fine di ottenere il risarcimento del danno per occupazione abusiva.

Si precisa che, nelle more del rilascio, le somme corrisposte alla scrivente verranno accettate a titolo di indennità di occupazione, senza riconoscimento negoziale della situazione di fatto.

Distinti saluti

COMUNIONE DELLE ASL DEL LAZIO
Art. 1 L.R. 37/98
L'Amministratore
Dr. FEDERICO MONTESANTI

GEPIRA - GESTIONE DEL PATRIMONIO DA REDDITO DELLE ASL DEL LAZIO
COD. FISC. 97183270582
00184 ROMA SALITA DEL GRILLO, 10-17
TEL. 06 69 200 150 FAX 06 69 925 300 E.MAIL INFO@GEPIRA.IT

B.7 – Consistenze

La consistenza della superficie commerciale è stata calcolata come segue:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE					
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (fg 332 part 574 sub 504)					
Vani	Superficie lorda mq	Metodo di ragguaglio			Superficie commerciale
		Coeff. 1	Coeff. 0,50	Coeff. 0,30	
Locale principale	86,57	86,57			86,57
Soppalco	26,55		13,28		13,28
				TOTALE	99,85

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE					
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (fg 332 part 574 sub 505)					
Vani	Superficie lorda mq	Metodo di ragguaglio			Superficie commerciale
		Coeff. 1	Coeff. 0,05	Coeff. 0,30	
Locale principale	26,55	26,55			26,55
				TOTALE	26,55

B.8 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Aggiornamento dicembre 2024) Libro 19 nell'allegato C.1.3 alla posizione n. 167 e 168. - **PATRIMONIO DISPONIBILE FABBRICATI USO DIVERSO DALL'ABITATIVO -**
COMMA 5

ANNO	C.F.	TITOLO CATEGORIA	DATA INIZIO	DENOMINAZIONE DEL BENEFICIARIO	CAPITALE	VALORE DI ACQUISTO	VALORE DI RISCOSSIONE	VALORE DI SALVATAGGIO	VALORE DI PENALTA	VALORE DI SANZIONE								
164	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	S1	332	574	501	G2	6	0,00	28,00	0,00	SPFITA	0,00
165	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	S1	332	574	502	G2	6	0,00	23,00	0,00	SPFITA	0,00
166	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	S1	332	574	503	G2	6	0,00	10,00	0,00	SPFITA	0,00
167	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	T	332	574	504	G2	5	0,00	92,00	0,00	AFFITTATA	358,32
168	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	T	332	574	505	G2	8	0,00	25,00	0,00	AFFITTATA	0,00 *
169	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	T	332	574	506	G2	8	0,00	30,00	0,00	SPFITA	0,00
170	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	T	332	574	507	G2	8	0,00	13,00	0,00	SPFITA	0,00
171	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	T	332	574	508	G2	8	0,00	30,00	0,00	SPFITA	0,00
172	DET DIRIG	C1381	19/09/2006	PIO ISTITUTO DI SANTO SPIRITO	ROMA	SS AURELIA 1457	0	T	332	574	509	G2	8	0,00	20,00	0,00	SPFITA	0,00

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Titolo di proprietà: i beni sono intestati alla Regione Lazio con sede in Roma, C.F. 80143490581 con diritti ed oneri pari a 1000/1000 vede in origine come proprietari l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI ROMA, l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI RIETI, l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI VITERBO, l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI LATINA e l'AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE DI FROSINONE, successivamente passato alla Regione Lazio (trasferimento ai sensi della legge 112/2008 art. 58).

C.2 – Situazione Catastale

Le unità immobiliari oggetto di stima sono censite al N.C.E.U. di ROMA (RM) così come segue:

Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice:H501)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 332 Particella: 574 Sub.: 504										
INTESTATO												
1	REGIONE LAZIO sede in ROMA (RM)							80143490581*		(1) Proprieta' 1/1		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
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		332	574	504	6		C/2	5	92 m²	Totale: 93 m²	Euro 199,56	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AURELIA n. 1457 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

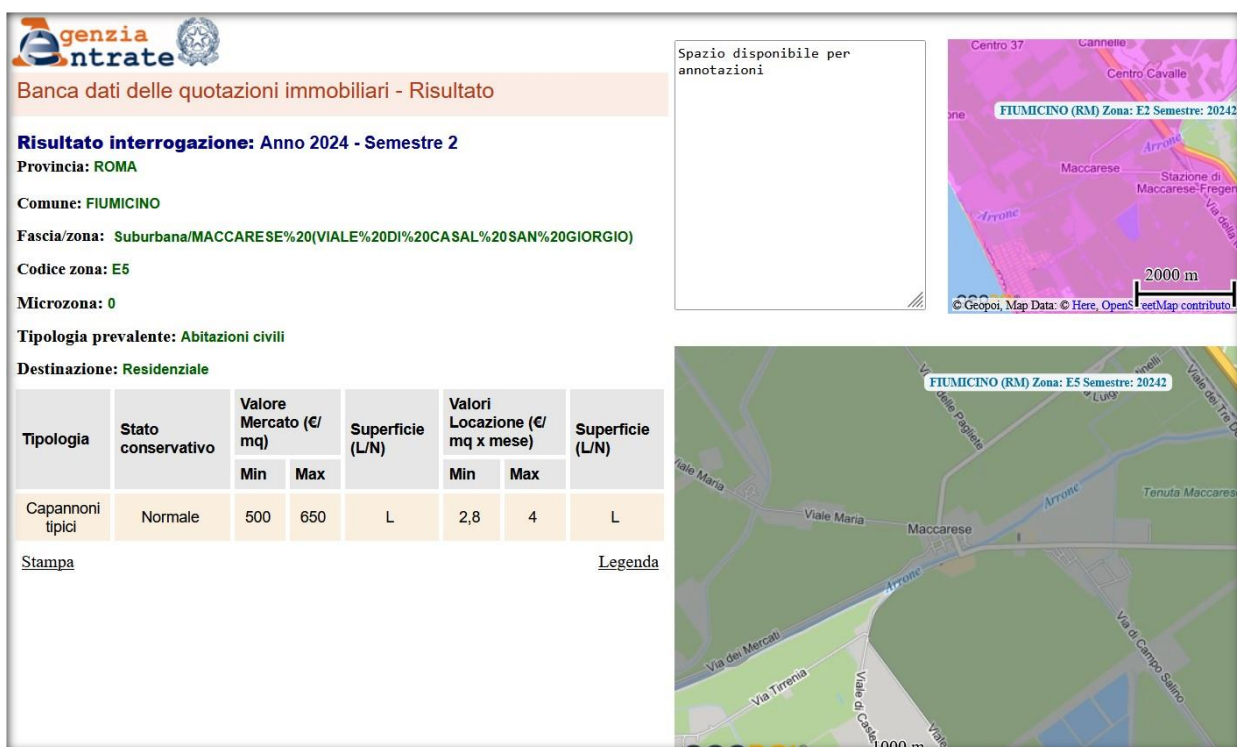
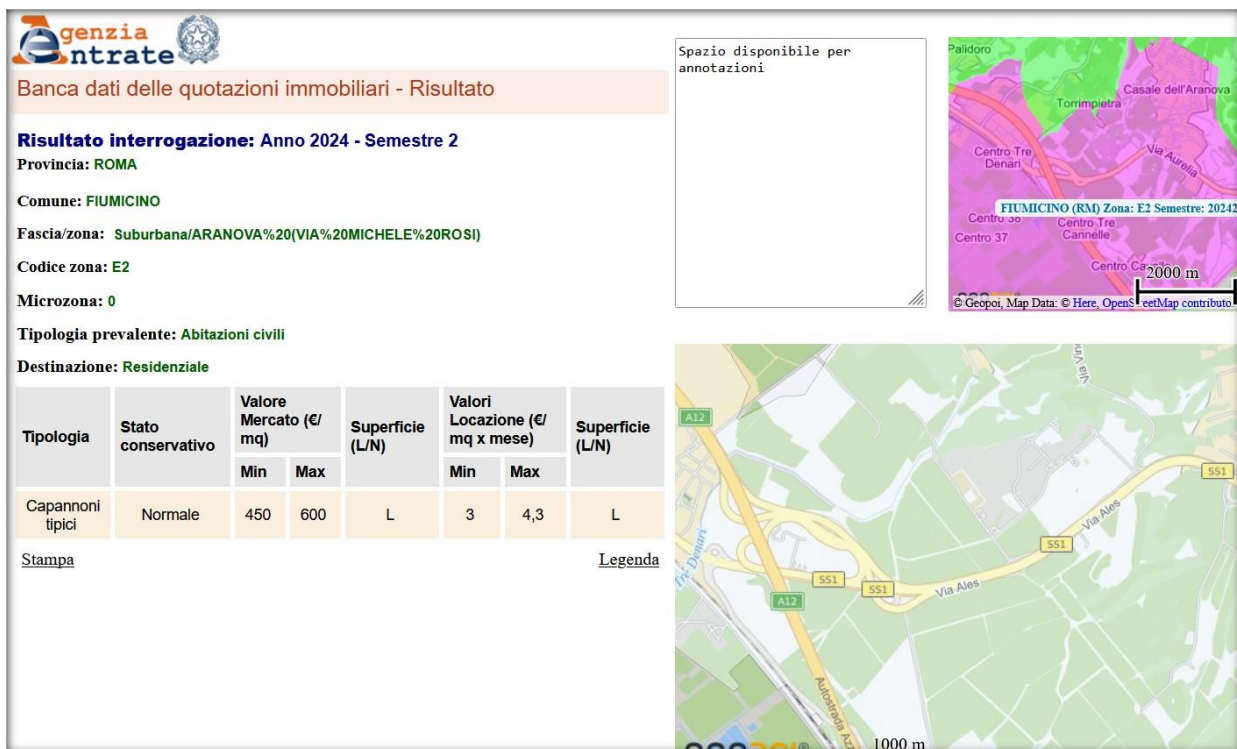
Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice:H501)										
		Provincia di ROMA										
Catasto Fabbricati		Foglio: 332 Particella: 574 Sub.: 505										
INTESTATO												
1	REGIONE LAZIO sede in ROMA (RM)							80143490581*		(1) Proprieta' 1/1		
Unità immobiliare dal 09/11/2015												
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		332	574	505	6		C/2	8	25 m²	Totale: 32 m²	Euro 86,51	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA AURELIA n. 1457 Piano T										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.7.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra, considerato che la destinazione catastale degli immobili è magazzino e che nella zona dove l'immobile è ubicato non sono presenti valori O.M.I. per la specifica categoria, si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i valori della Tipologia "Capannoni Tipici" desunti dall'O.M.I. relativi a zone limitrofe ove gli stessi sono ubicati mediati tra loro e applicati alla superficie commerciale vendibile.



Zona E2 Fiumicino Valore: Min €/mq 450,00 Max €/mq 600,00

€/mq $(450,00 + 600,00) / 2 =$ **€/mq 525,00** valore medio **zona E2**

Zona E5 Fiumicino Valore: Min €/mq 500,00 Max €/mq 650,00

€/mq $(500,00 + 650,00) / 2 =$ **€/mq 575,00** valore medio **zona E5**

Media tra le zone E2 e E5:

€/mq $(525,00 + 575,00) / 2 =$ **€/mq 550,00** Valore medio delle zone

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nei prospetti seguenti:

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI - ANNO 2024 Semestre 2				
COMUNE	ROMA		PROV.	RM
ZONA OMOGENEA	Suburbana		COD.	E2/E5
MICROZONA	0		Des.	Residenziale
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI			
TIPOLOGIA	CAPANNONI TIPICI			
Identificativo	Fg. 332 Part. 574 Sub 504			
VALORI		MIN		MAX
Valore commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI) (Stato conservativo :Normale)	(VC.OMI)		525,00	575,00
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2		550,00	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
FATTORI POSIZIONALI PER IL COMMERCIO	Particolarmente favorevoli	1,50		0,70
	Favorevoli	1,20		
	Ordinarie	1,00		
	Poco favorevoli	0,70	X	
FINITURE	Signorili	1,05		0,90
	Civili	1,02		
	Economiche	0,90	X	
POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI	Ricercata	1,10		1,00
	Normale	1,00	X	
	Degradata	0,88		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		1,00
	Singolo/non presente	1,00	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0,80
	Centrale	1,00		
	Assente	0,80	X	
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,00
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02	X	
	Assenti	1,00		
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04	X	1,04
	Assente	1,00		
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	Doppia/ordinaria	1,10		
	Strada pubblica	1,00	X	
	Cortile interno	0,90		
SERVIZI PUBBLICI	Vicini	1,05		1,00
	Lontani	1,00	X	
	Assenti	0,80		
Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi		[] cm.(e)		0,5242
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x [] cm.(e)		Vbase.OMI	288,29
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA'	Meno di 5 anni/assente	1,04		0,80
	Da 5 a 15 anni/modesto	1,02		
	Da 15 a 30 anni/ordinaria	1,00		
	Da 30 a 50 anni/medio	0,90		
	Più di 50 anni/alto	0,80	X	
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04		0,80
	Modesto/Discreta	1,03		
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	Alto/Scadente	0,80	X	
Prodotto dei coefficienti merito intrinsechi		[] cm.(i)		0,64
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x [] cm.(i)		VM.a (mq)	184,51
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		99,85
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV		VM.a (tot)	18.423,00

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI - ANNO 2024 Semestre 2				
COMUNE	ROMA	PROV.	RM	
ZONA OMOGENEA	Suburbana	COD.	E2/E5	
MICROZONA	0	Des.		
TIPOLOGIA PREVALENTE	ABITAZIONI CIVILI		Residenziale	
TIPOLOGIA	CAPANNONI TIPICI			
Identificativo	Fg. 332 Part. 574 Sub 505			
VALORI		MIN	MAX	
Valore commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI) (Stato conservativo :Normale)	(VC.OMI)	525,00	575,00	
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2	550,00		
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
FATTORI POSIZIONALI PER IL COMMERCIO	Particolarmente favorevoli	1,50		0,70
	Favorevoli	1,20		
	Ordinarie	1,00		
	Poco favorevoli	0,70	X	
FINITURE	Signorili	1,05		0,90
	Civili	1,02		
	Economiche	0,90	X	
POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI	Ricercata	1,10		1,00
	Normale	1,00	X	
	Degradata	0,88		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		1,00
	Singolo/non presente	1,00	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0,80
	Centrale	1,00		
	Assente	0,80	X	
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,00
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02	X	
	Assenti	1,00		
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04	X	1,04
	Assente	1,00		
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	Doppia/ordinaria	1,10		
	Strada pubblica	1,00	X	
	Cortile interno	0,90		
SERVIZI PUBBLICI	Vicini	1,05		1,00
	Lontani	1,00	X	
	Assenti	0,80		
Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi		∏ cm.(e)		0,5242
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)	Vbase.OMI		288,29
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA'	Meno di 5 anni/assente	1,04		0,80
	Da 5 a 15 anni/modesto	1,02		
	Da 15 a 30 anni/ordinaria	1,00		
	Da 30 a 50 anni/medio	0,90		
	Più di 50 anni/alto	0,80	X	
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04		0,80
	Modesto/Discreta	1,03		
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	Alto/Scadente	0,80	X	
Prodotto dei coefficienti merito intrinsechi		∏ cm.(i)		0,64
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)	VM.a (mq)		184,51
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		26,55
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV	VM.a (tot)		4.899,00

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato dell'immobile riportato in catasto al **foglio 332 Part. 574 Sub 504** è pari ad **euro 18.423,00** (diciottomilaquattrocentoventitre/00), mentre per l'immobile riportato in catasto al **foglio 332 Part. 574 Sub 505** è pari ad **euro 4.900,00** (quattromilanovecento/00) (arrotondato)

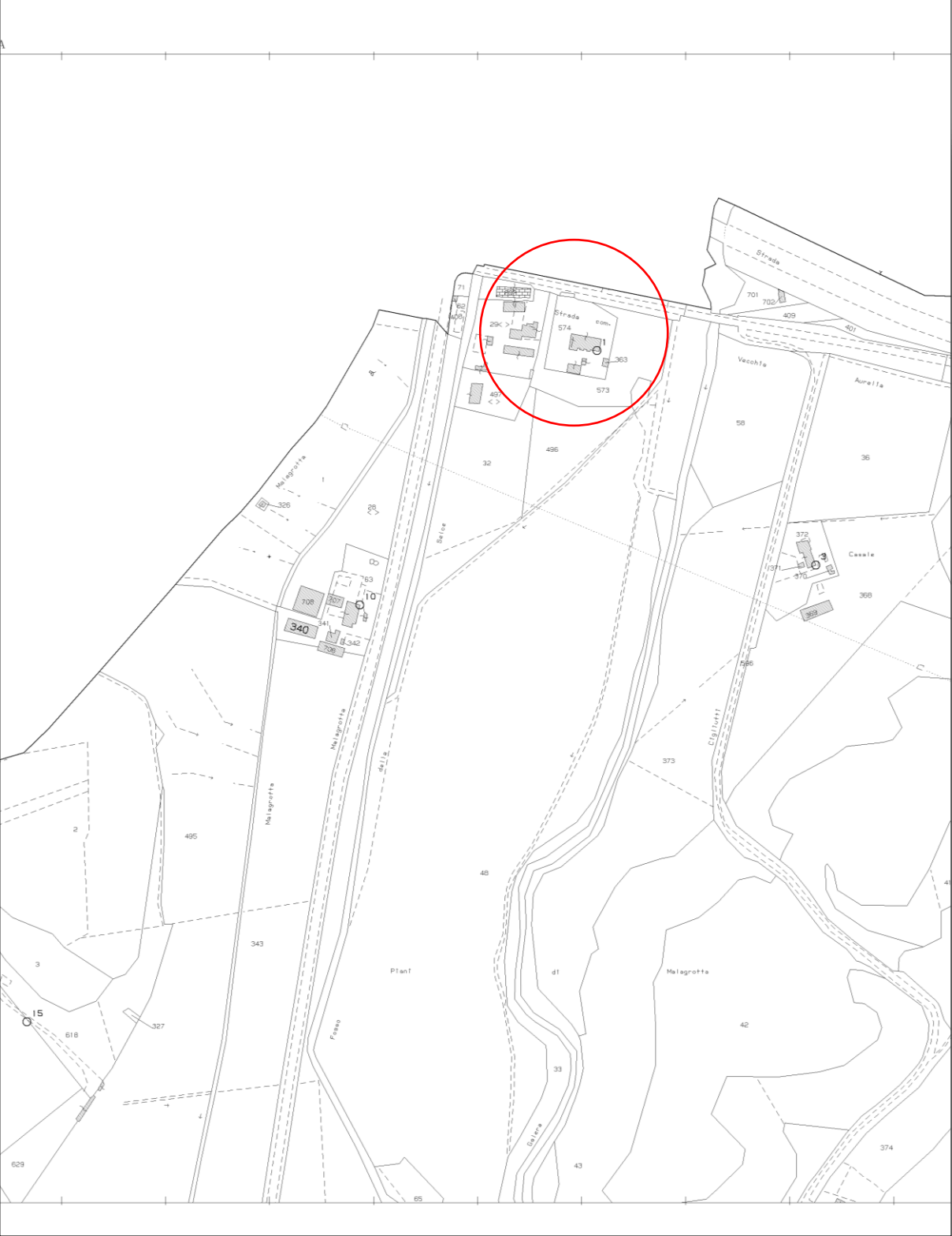
Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale



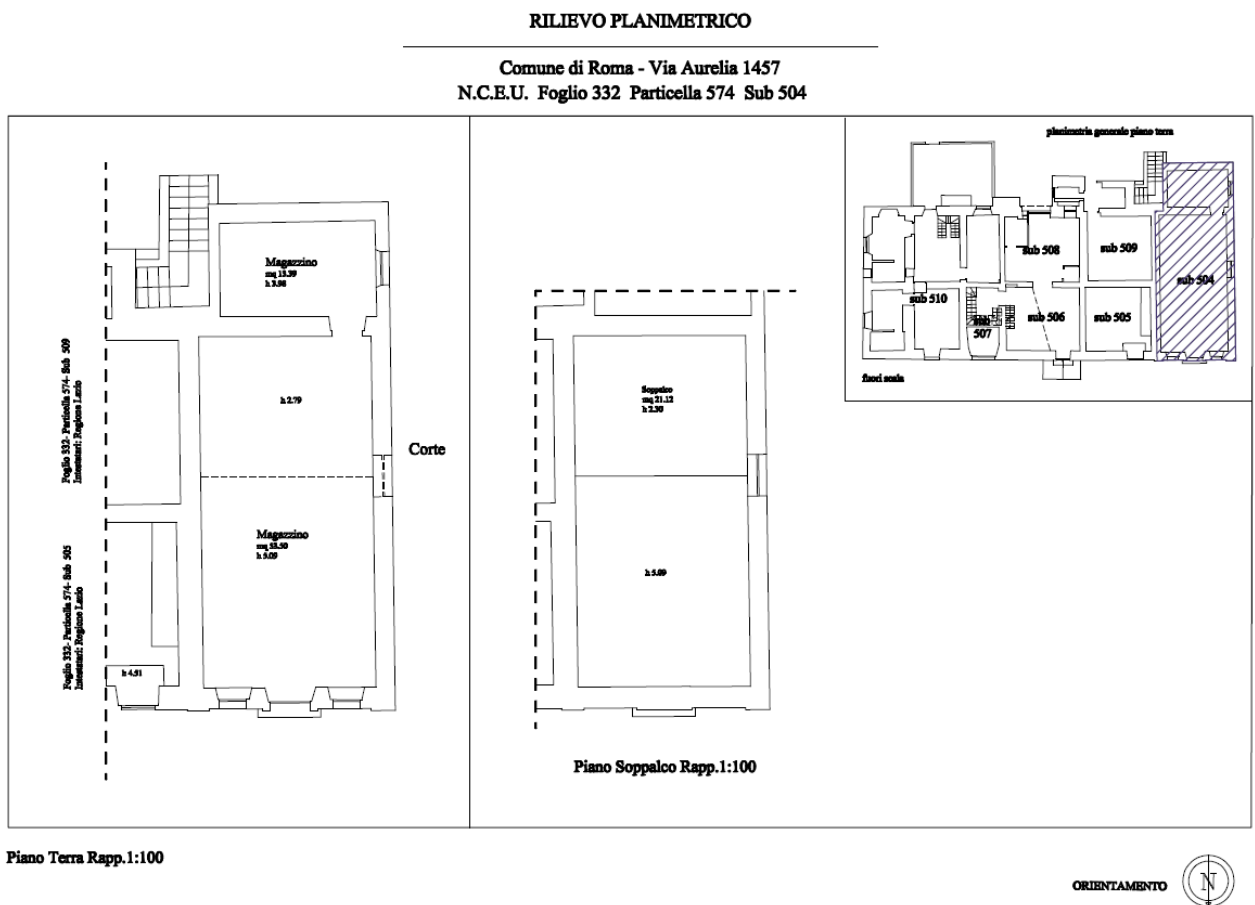
F.2 – Mappa Catastale



F.3- Foto esterno



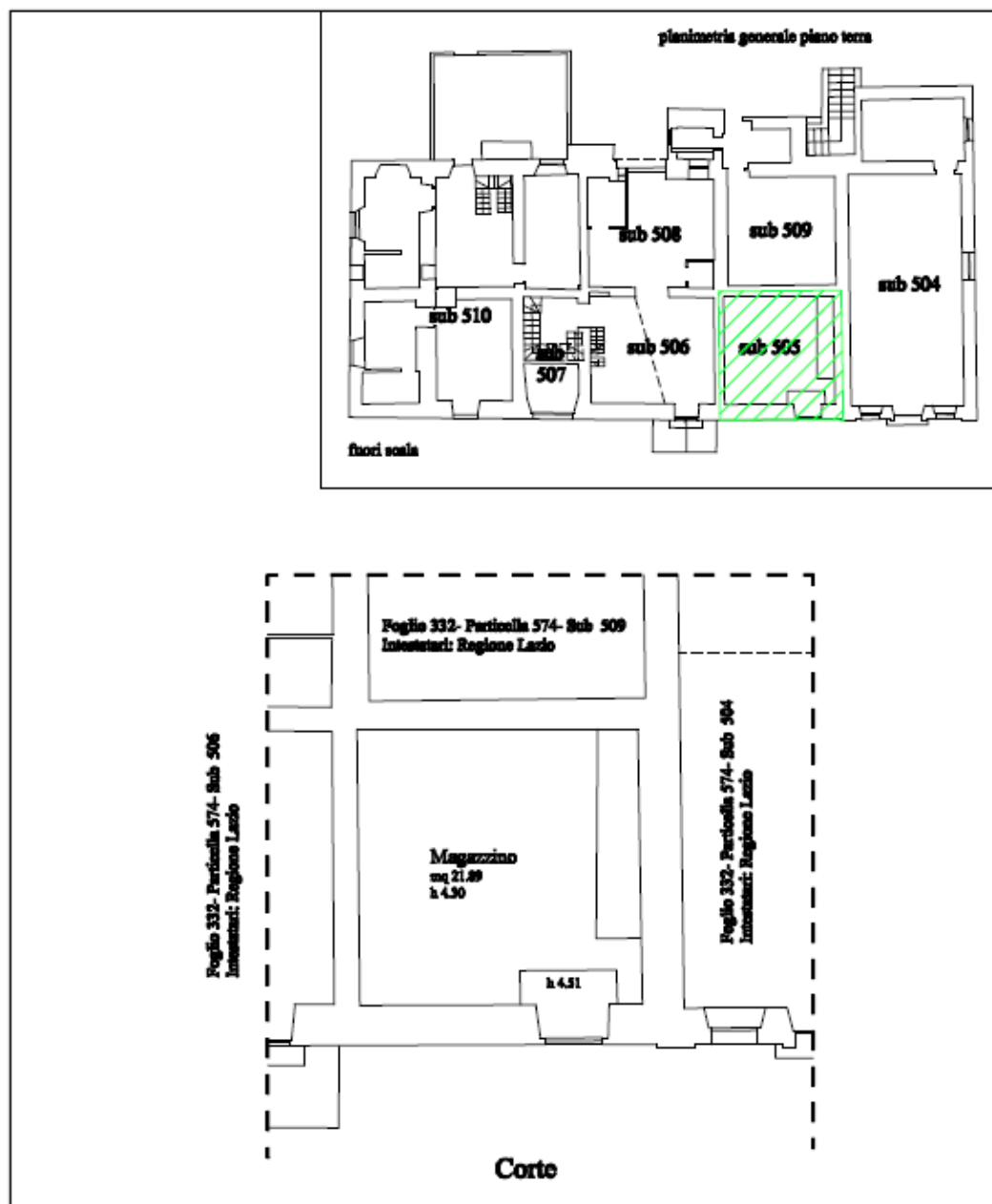
F.4- Rilievi Planimetrici



RILIEVO PLANIMETRICO

C. 4

Comune di Roma - Via Aurelia 1457
N.C.E.U. Foglio 332 Particella 574 Sub 505



Piano Terra Rapp.1:100

ORIENTAMENTO

