

DOTT. ING. GIUSEPPE CROCE

PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE
CONSULENTE TECNICO DEL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI ROMA
MEMBRO COMMISSIONE STABILI PERICOLANTI DEL COMUNE DI ROMA MUNICIPIO I
CERTIFICATO IN QUALITÀ N. 1951 UNI EN ISO 9001:2000
TECNICO COMPETENTE IN ACOUSTICA AMBIENTALE (LEGGE 447/95) - REGIONE LAZIO N. 610
ABILITAZIONE DEL MINISTERO DELL'INTERNO PER LA CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO 818/84
ABILITAZIONE N° 734 DELLA CCIAA DI ROMA PER VERIFICA DELLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI
ABILITAZIONE D.LGS. N. 81/2008 PER AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE E PRIVATI

Merc. 6 10,30

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA
IMMOBILE IN VIA DELLE GRAZIE 23/25
MONTELLAVIO (RM)

DI PROPRIETÀ DELL'ISTITUTO FIGLIE
DI NOSTRO SIGNORE AL MONTE CALVARIO
CON SEDE IN ROMA VIA EMANUELE FILIBERTO 104

Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Giuseppe Croce con studio in Roma via Monte Zebio n. 30, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. 10679, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Roma, sezioni civile e penale al n. 4395, ha ricevuto l'incarico dalla Prof.ssa Daniela Saitta, nell'ambito della asseverazione di cui all'art. 161 L.F., di individuare il probabile valore di mercato dell'immobile sito in Montellavio (RM), via delle Grazie 23-25, dei terreni presenti nel Comune, di proprietà dell'Istituto "Figlie di Nostra Signora al Monte Calvario" con sede in via Emanuele Filiberto n. 104 Roma.



Sistema di Gestione certificato
UNI EN ISO 9001:2000
Certificato n° 41951 - Settore EA 34

VIA MONTE ZEBIO, 30 - 00195 ROMA
TELEFONO 06 5139851 - FAX 178225105 - PERSONALE 335 32308
PARTITA IVA 00963171003 - C.F. CRC GIP 461-0214241

E-MAIL: vimar@assombrogetti.it

Descrizione dei luoghi

Monteflavio (cfr. all.1) è un comune montano in provincia di Roma con più di millequattrocento abitanti situato nei monti Lucretili, ad 800 metri sul livello del mare, alle pendici del monte Pellecchia.

È collegato alla capitale con diversi autobus che arrivano alla stazione di Ponte Mammolo o alla stazione Tiburtina. Inoltre è anche collegato con Rieti e altre località della Sabina con diversi pulman. La linea del treno da Fiumicino arriva a Fara Sabina e da quest'ultima stazione si può proseguire con l'autobus.

Con mezzi privati, si può raggiungere Monteflavio nei seguenti modi:

-Roma - tratto autostradale per Roma Nord - uscita casello di Fiano - via Salaria direzione Rieti - Borgo Quinzio - Nerola - Montorio - Monteflavio.

-Dalla A1 provenendo da nord - uscita Roma Nord - dopo l'uscita portarsi immediatamente sulla destra imboccando la strada per Fiano - seguire il segnale SS Salaria direzione Rieti - bivio Passo Corese - Borgo Quinzio - Nerola - Montorio - Monteflavio.

-Rieti - via Salaria - Corese Terra - Borgo Quinzio - Nerola - Montorio - Monteflavio

-Dalla A 24 provenendo da L'Aquila - uscita Castel Madama - Tivoli - Marcellina - Palombara - Moricone - Monteflavio.

Caratteristiche delle finiture

Arrivando nel centro di Monteflavio si nota un immobile giallo, attraversando il grande cancello di ferro, ci si trova in un piazzale con al centro un pozzo circolare in pietra.

L'edificio, pur trovandosi in pieno centro, è circondato da una vasta zona verde che costituisce il giardino circostante.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli, piano terra, primo e secondo.

Di fronte il pozzo, vi sono delle piccole giostre per i bambini dell'asilo. Si accede al fabbricato attraverso un portoncino di legno all'interno dell'asilo.

L'interno e' molto curato, in perfetto ordine ed in ottimo stato di conservazione. Per terra la pavimentazione e' di piastrelle in gres, le pareti dipinte sono rivestite in pannelli gialli fino a circa 1 metro e 30cm, le porte interne ai due grandi ambienti sono antiche, in legno dipinto, i termosifoni sono in ghisa ed i bagni in mattonelle.

Le finestre dell'asilo come quelle di tutto l'immobile sono state cambiate di recente e sono in alluminio con doppi vetri.

L'asilo e' circondato su tre lati dal bellissimo giardino dove sono presenti dei giochi per bambini.

Sempre sul piano terreno, attraverso un breve corridoio si accede ad un'altra parte di immobile, dove le suore possono usufruire di una perfetta cucina in acciaio inox.

Questa porzione di immobile e' molto piu' antica, e presenta pavimenti con mattonelle in graniglia con decori e un gran corridoio che collega la cucina alla sala, ai bagni-pavimentati e rivestiti in piastrelle - e alla dispensa - pavimentata in cemento.

All'esterno, sul piazzale ci sono tre porte attraverso le quali si accede a tre vani indipendenti fra loro: il lavatoio, la legnaia, un ripostiglio.

Sempre al piano terra vi e' un teatro. Il teatro ha un ingresso indipendente oltre la scalinata, affianco alla Chiesa del convento e affaccia sul giardino; al suo interno, la pittura delle pareti e' un po' rovinata, il pavimento e' in piastrelle in graniglia, le porte finestre sono antipanico.

Nell'immobile ci sono due corpi scala: uno, di fronte la sala, utilizzato prevalentemente dalle suore; e l'altro, completamente indipendente dall'asilo, ma sullo stesso lato, serve il piano terra, il primo ed il secondo piano.

Sia il primo che il secondo piano, rispetto la planimetria fornitaci, hanno subito diverse trasformazioni, finalizzate alla realizzazione di varie camere da letto con blocchi di servizi igienici in comune per poter ospitare gruppi di persone per ritiri spirituali e/o accoglienza.

Tra primo e secondo piano ci sono circa 30 camere, di cui cinque non riscaldate che vengono utilizzate solo d'estate.

Le pavimentazioni in generale nelle stanze sono in piastrelle in ceramica praticamente nuove, così come nei bagni. Nel primo piano, nella parte più antica, in Chiesa, nella sala e nel corridoio di fronte, la pavimentazione è in marmette in graniglia con alcune greche. Gli infissi interni ed esterni sono in ottimo stato di conservazione (cfr. foto)

Notizie storiche

La parte più antica dell'edificio è del 1673, acquisita dalle Suore di Nostra Signora del Monte Calvario nel 1885. Via via nei secoli sono state fatte ristrutturazioni ed ampliamenti dei quali però non possiamo certificarne la storia perché non è stato possibile reperire adeguata documentazione.

Limitazioni

La presente relazione è stata redatta senza l'accertamento dei titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche. Il computo delle superfici e delle consistenze reali è stato ricavato dalle tavole fornite (cfr. all.2). Non sono state verificate le autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di condono, autorizzazioni del Vigili del Fuoco, ecc. oltre alla legittimità urbanistica.

Dotazione impianti tecnologici

L'edificio è dotato di tutti gli impianti tecnologici al servizio delle varie destinazioni d'uso del fabbricato di cui, però, non si è in possesso delle relative certificazioni di conformità.

Dati catastali

Si elencano qui di seguito gli identificativi catastali di ogni immobile costituente i fabbricati in esame, ottenuti dalle visure catastali e visure storiche dell'immobile (cfr. all. 3).

> Foglio 11, part. 278, cat. B1, Consistenza 4.130 mc, per una superficie lorda di circa 1.592 mq via delle Grazie nn. 23/25 Piano T-1-2 destinato a Convento.

> Foglio 11, particella B, cat. E/7 via delle Grazie piano terra destinato a Chiesa per una superficie di circa 75 mq.

> Foglio 11, part. 304, mq. 340 terreno adiacente chiesa.

Consistenza immobiliare

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare dell'immobile con destinazione B/1 le superfici sono state ricavate dalle planimetrie in scala 1:100 fornite dalla proprietà (cfr. all. 2 - ridotto per comodità).

Le consistenze sono state calcolate in mq lordi commerciali, comprensive quindi dei muri interni e di quelli perimetrali esterni, computati per intero, mentre i muri in comunione sono stati computati al 50%; nel computo sono stati invece esclusi i vani scala, i vani ascensori ed i locali tecnici. Le superfici commerciali così calcolate sommano a **1.592 mq.**

Criteria e metodologie estimative per l'immobile

Il criterio di stima adottato, conseguente allo scopo della stima sopra enunciato, è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare.

Nel merito si è proceduto ad applicare il metodo uno diretto (sintetico-comparativo) che consiste nel formare una scala di prezzi noti di beni analoghi espressi in termini di parametro unitario (il metro quadro commerciale) e nell'inserire successivamente il bene da stimare nel gradino della scala che presenta con il bene maggiori analogie.

Posto che il reperimento di prezzi noti e recenti non è comunque agevole dato il luogo, sono stati utilizzati dati storici, nonché gli elementi desunti da offerte di vendita e/o locazione, riferiti ad immobili siti nel Comune di Monteflavio, ricavati dalle indagini effettuate in loco. I valori unitari determinati mediante le comparazioni effettuate sono stati verificati con i dati riportati dai borsini immobiliari di operatori specializzati del settore.

Indagini di mercato

Prima di procedere alla elaborazione del giudizio di stima del complesso in oggetto, è opportuno soffermarsi brevemente sull'andamento del mercato immobiliare generale e locale degli ultimi anni che non risulta florido. I tempi di trattative si sono allungati e mediamente arrivano a 8-10 mesi, con prezzi che segnano una leggera flessione.

Indagini dirette

I dati storici raccolti nonché le indagini condotte presso primarie agenzie ed operatori del settore hanno permesso di reperire gli elementi di mercato riportati nelle tabelle che seguono, elementi relativi ad immobili con destinazione analoga nel circondario e spesso di consistenza minore.

Va tenuto in debito conto che scopo della stima è l'individuazione del più probabile valore di mercato di un intero

edificio a carattere storico per lo più destinato a residenza per cui si è ritenuto opportuno ampliare le indagini di mercato a tutto il Comune di Monteflavio.

Con riferimento alle indagini di mercato sopra riportate, si può concludere che per quanto concerne le residenze, i valori unitari omogeneizzati desumibili dalle compravendite sono contenuti nell'intervallo tra 1.000 e 1.300 euro per mq.

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e del suo buono stato di manutenzione tale valore viene prudenzialmente rappresentato e stimando in euro 1.000,00 al mq.

$$\text{Valore immobile} = \text{€}/\text{mq } 1.000,00 \times \text{mq } 1.459 = \text{€ } 1.459.000,00$$

Criteria e metodologie estimative per l'immobile

I terreni, localizzati nella periferia di Monteflavio sono destinati a pascolo e seminativo ad esclusione della part. 21 che è castagneto.

Da ricerche effettuate in loco è emerso che il prezzo medio prudenziale dei fondi è di €/mq. 1,5 che tiene conto delle caratteristiche specifiche.

- > Foglio 12, part. 21, mq. 3.420 castagneto
- > Foglio 12, part. 24, mq. 1.180 pascolo
- > Foglio 17, part. 20, mq. 26.000 seminativo

Superficie Totale mq 30.900

$$\text{Valore €}/\text{mq } 1,5 \times 30.900 \text{ mq} = \text{€ } 45.900$$

Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, il probabile valore di mercato delle singole unità immobiliari costituenti il complesso immobiliare in esame sia il seguente

Valore immobile	€	1.459.000
Valore terreno	€	45.900
Totale stima	€.	1.504.900

che si arrotonda per difetto in € 1.500.000

dott. ing. Giuseppe Croce

Roma, 12 giugno 2012

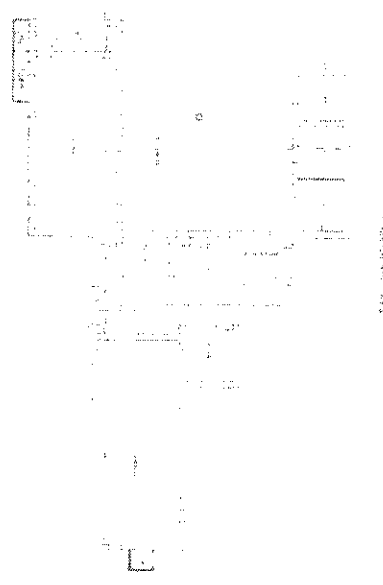
Allegati menzionati

Google

Per vedere tutti i dettagli visibili sullo schermo, usa il link Stampa accanto alla mappa.



Al. 1



Att 2

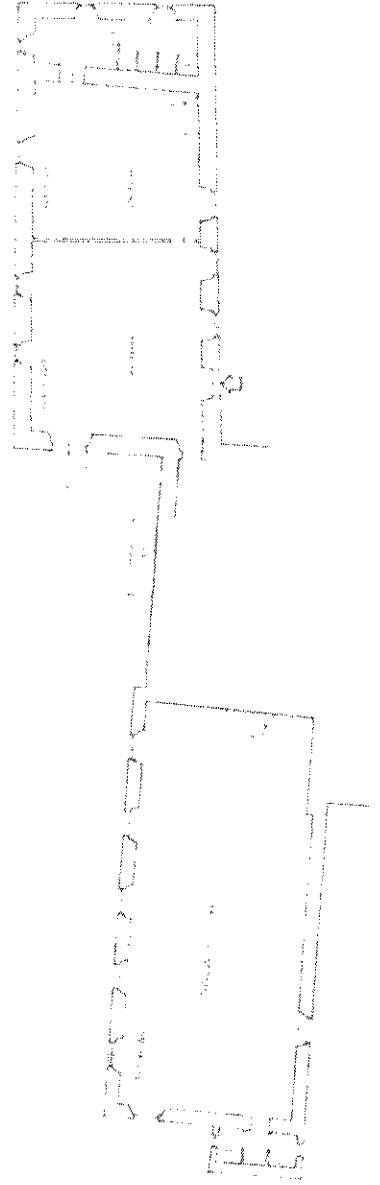
COMUNE DI MONTEFELSIC
Provincia di Pistoia

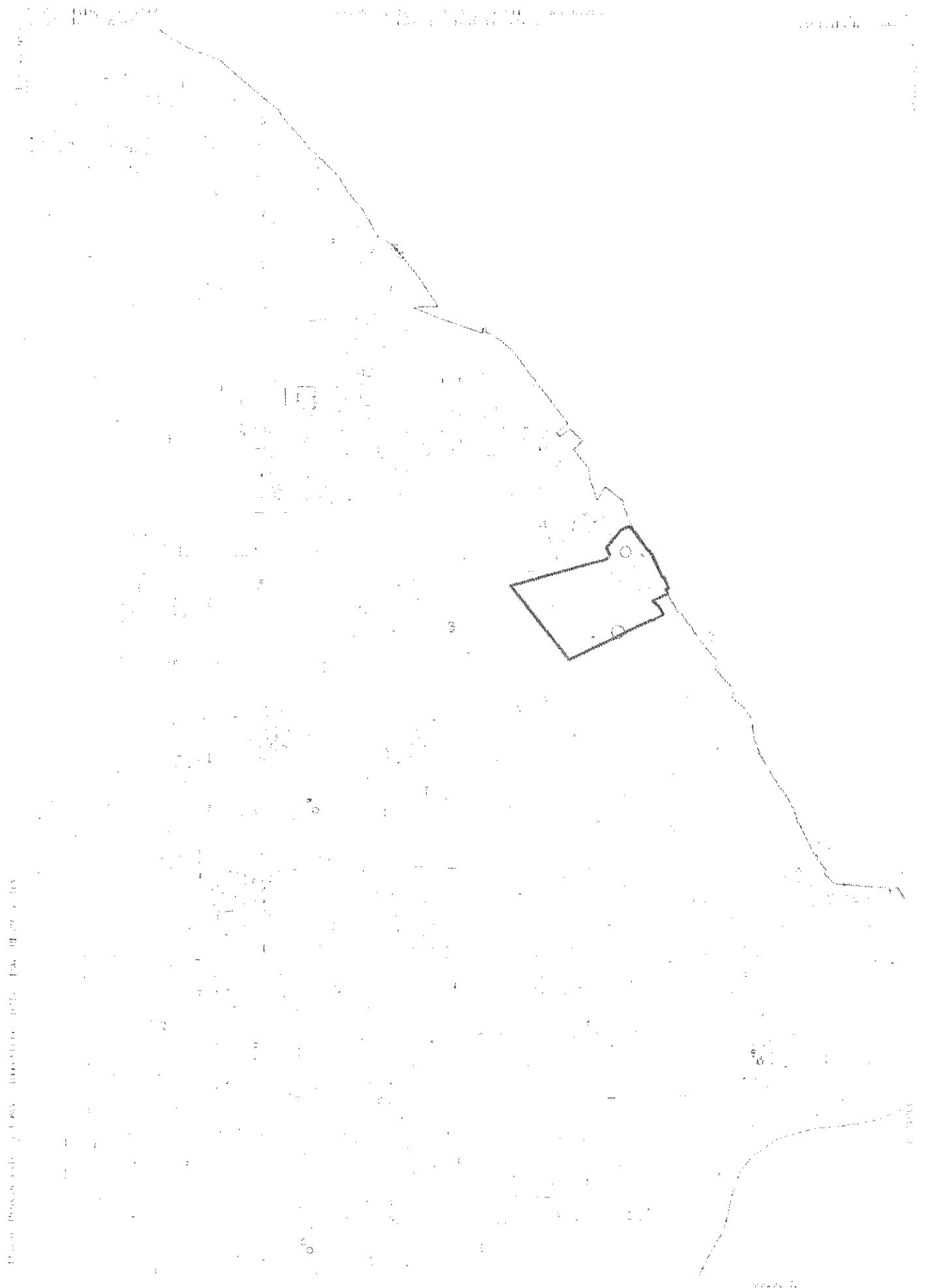
Pianimetria dei locali adibiti a
sicurezza materica
in via San Rocco, località di Poggio

Progettato da: Ing. Ugo del
Monastero di Santa Rosa

Ugo del Monastero

PIANTA
(scala 1:100)





AL 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/06/2012

Dati della richiesta
Comune di MONTEFELTRANO (Codice: 1504)
Provincia di ROYA
Foglio II Particella 278

INTERESTATO

1 - SIG. GIO. DI NOSTRA SIGNORA DI MONTEFELTRANO (ROSSI S. ROYA)

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	RAFFRESCICCHI	Particella	Sub.	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	BAFFERANEDIA
1	II	278		RU	I	410 mq			EUR 855,87 L. 4956,000	
Indirizzo	VIA DELL'ERNAIO n. 278 (ex parte I, II)									
Notifica	Partita 506									506,58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	RAFFRESCICCHI	Particella	Sub.	Zona	Misura	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	BAFFERANEDIA
1	II	278		RU	I	410 mq			L. 4543	
Indirizzo	VIA DELL'ERNAIO n. 278 (ex parte I, II)									Impianto meccanografico dal 01/01/1992
Notifica	Partita 506									506,58

Situazione degli intestari dall'impianto meccanografico

1 - SIG. GIO. DI NOSTRA SIGNORA DI MONTEFELTRANO (ROSSI S. ROYA)
BAFFERANEDIA
 (ex parte I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII, XXIII, XXIV, XXV, XXVI, XXVII, XXVIII, XXIX, XXX)

Relasciata da Ufficio Provinciale di ROYA - Richiedente **MARIANO**

COPIA PER ATTO
 (Copia di un atto)

COPIA PER ATTO
 (Copia di un atto)

Visura storica per immobile

Visura n. RM06/030 Fig. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/06/2012

Dati della richiesta Comune di **MONTEFELTRANO** (Codice: F804)

Provincia di **ROMA**

Foglio: **11** Particella: **B**

Catasto Fabbricati Dati relativi all'immobile selezionato

INTERESTATO

1 - SIGNORE DI NOSTRA SIGNORA DI MONTE CAVA BRIGGHISSA DI S. ROSA

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Sub	Zona	Altezza	Categoria	Classe	Consistenza	Rebbita	DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO
1	11	B							11/06/2012

Indirizzo
Sottile

VIA DEI CARATI piano I

Partita

06

400488

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO	Sub	Zona	Altezza	Categoria	Classe	Consistenza	Rebbita	DALL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO
1	11	B							11/06/2012

Relasciata da: Ufficio Provinciale di **ROMA** Richiedente: **MARIANO**

Visura per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2012

Dati della richiesta Comune di **MONTETELATRO** (Codice: F564)

Provincia di **ROMA**

Catasto Terreni Foglio: **I** Particella: **304**

Immobile

N	DAVVO STURAVE	Sub	Particella	Particella Class.	Superficie (mq)	Dato	Padano	Avanzo
1	II	304	II	304	40	01	40	01

Notifica

INESITAI

- 1. **DECRETI DI INSUBORDINAZIONE** AL VANTO DI CANTIERO CON SEDE IN ROMA
- 2. **REQUISITI DEL MONITORIO IN ROMA**

CODICI UTI

PROFILI CENSITRICALI
PROPRIETARI DEL FABBRICATO
 in proprio, ecc.

Classificato Ufficio Provinciale di ROMA Risidente: **PROCCOPI**

(copia in messaggio aless del 02/04/1984)

DAVVO RIVISTIDA

Visura storica per immobile

Visura: RVI0661645 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/06/2012

Dati della richiesta
 Comune di **MONTEPULCINO** (Codice: F504)
 Provincia di **ROMA**
 Catasto Terreni
 Foglio: 12 Particella: 21

INTESTATO

REDDITI DEL MONASTERO DI S. ROSA

(1) Proprietà per intero (art. 1)

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI DELL'IMMOBILE	Stato	Part.	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Debiti	Reddito	DATI DELLA VISURA
1	CANTIERI MURATI	1	1	1	14,38			Acquisto Data: 1/77 L. 3.420
	Superficie				1.10.200			Impianto meccanografico del 02/04/1984
	Partita							

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1. **PIETROSE DEL MONASTERO DI S. ROSA**
BALLERANNA
 Impianto meccanografico del 02/04/1984

COFFI FINCHI
DIRITTI CONFERMATI
 (1) Proprietà per intero (art. 1000)

Ritirata da: Ufficio Provinciale di **ROMA** Richiedente: **MARIANO**

Visura storica per immobile

Visura n. RM0661649 Pag. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/06/2012

Dati della richiesta **Comune di MONTEFELTRANO (Codice: F504)**

Provincia di ROMA

Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 24

INTESTATO

1 **RECLUSI DEL MONSIEU RECLUS**

(C. Proprietà, var. 1906/1906)

Situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico

N **DALLI SUDIC ATVI** **DALLI ASSAMENO** **DALLI RIVANEDA**

Codice	Particella	Sub. Poz.	Quant. Classe	Superficie (m ²)	Destin.	Reddito
1	12	24	PSM	1	Comunale L. 03/08	0,00
		CSPCC				
		b. area		11,80	Area di P. 02/12	0,00
		P. area		1,236	Impianto meccanografico del 02/04/1984	0,00
		P. area		1,00		0,00

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N **RECLUSI DEL MONSIEU RECLUS** **DALLI ANAGNINI** **COBRI FUSCHI**
DALLI RIVANEDA **Impianto meccanografico del 02/04/1984**

Richiesta da **Ufficio Provinciale di ROMA** **Racchudente: ANAGNINI**

Visura storica per immobile

Data: 11/06/2012 - Ora: 09:06:52 Fine

Versione: RSM06/054 Rev. 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 1/06/2012

Dati della richiesta: Comune di MONTETIFFAYO (Codice: F584)

Provincia di ROMA

Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 20

INTESTATI

1. COMUNE DI MONTETIFFAYO
2. REGIONI DEL VOSAGNERO DI ROSA

Comproprietari
Comproprietari

Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N°	DATI IDENTIFICATIVI	Sub. Part.	Qualif. Class.	Superficie (mq)	Valore	Rendimento	Reddito
1	17 - 20 - SPANAYICO	4	2 - 00 - 00	Isola	68.000	2,57	1.728,60
	Notizie			Partic.			1.11.200
							Importo meccanografico del 02/04/1984

DALL'ANALISI

L'interestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

1. COMUNE DI MONTETIFFAYO
 2. REGIONI DEL VOSAGNERO DI ROSA
- DALL'ANALISI

Comproprietari
Comproprietari

Risultato da Ufficio Provinciale di ROMA - Richiedente: MARIANO