

PERIZIA

STIMA DEL VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE PER LA DETERMINAZIONE DELLA BASE D'ASTA NELLA PROCEDURA DI VENDITA AD EVIDENZA PUBBLICA DEI BEN IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA



Redatto in data 18 giugno 2025



Premessa

Il sottoscritto Salvatore Russo Ingegnere, iscritto presso l'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n. A-23744, ha ricevuto incarico di definire il valore di mercato dell'Immobile avanti descritto con lo scopo della determinazione della base d'asta per la procedura ad evidenza pubblica. L'immobile nel tempo è già stato oggetto di una stima di valore e di un successivo aggiornamento. Il sottoscritto provvederà dunque ad integrare con l'attualità le già menzionate stime di valore in modo da definire il valore corrente.

INDICE DEI CONTENUTI

1. COPIA DELLA PERIZIA REDATTA IL 12 MARZO 2017
2. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEL 12 MARZO 2017 (redatta il 22 luglio 2021)
3. RIPRODUZIONE DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA
4. AGGIORNAMENTO DEL VALORE PIU PROBABILE DI MERCATO

1. Copia della perizia iniziale redatta il 12 Marzo 2017



CONSULENTI D'IMPRESA
SERVIZI TECNICI DI INGEGNERIA

Rapporto Tecnico Estimativo

Redatto il 12 marzo 2017

Pratica:	
Tecnico: Dott. Ing. Salvatore Russo	Numero Iscrizione: Roma)

1. Scopo Valutazione:

Stia del valore di mercato di proprietà immobiliari.

2. Ubicazione delle garanzie

Comune: Fiumicino (Roma) Indirizzo: Via Montesolarolo 109-11 ex Int. 2 e Int. 3 Edificio A	<ul style="list-style-type: none">Zona: B del PRG del comune di Fiumicino corrispondente a Mantenimento, Completamento e Riqualficazione dei tessuti esistenti - sottozona B3a - nuclei urbani consolidati già sottoposta a pianificazione attuativa.Indicazioni: si tratta di una zona mista di tipo residenziale con piccoli insediamenti di servizi ed attività di piccolo commercio ed artigianato.Elementi di valorizzazione o svalutazione: ottimo stato di conservazione dell'immobile; collegamento diretto con Strada Regionale 296 (Via dell'Aeroporto di Fiumicino); disponibilità di due stalli parcheggio di proprietà.
---	---

3. Provenienza

Le Unità Immobiliari risultano essere pervenute alla:

del 20 marzo 2008- N. 81115 di Repertorio N. 21236 Notaio Giovanni Parmegiani con sede in Roma. con Atto di Compravendita

4. Dati Catastali Catasto Fabbricati

Nr.	Foglio	Mappale	Sub.	Zona	Piano	Cat.- Cl.	Consistenza	Rendita
1	1064	2518	2	7	T int. 2	C/1-9	60 mq	€ 1.849,95

CONSULENTI D'IMPRESA SERVIZI TECNICI DI INGEGNERIA
VIA CALABRIA 56, 00187 ROMA TEL 06-42084739 FAX 06-42743621
Dott. Ing. Salvatore Russo

2	1064	2518	3	7	T int. 3	C/1-9	60 mq	€ 1.849,95
3	1064	2518	503	7	sn	C/6-1	13 mq	€ 57,74
4	1064	2518	504	7	sn	C/6-1	13 mq	€ 57,74
5	1064	2518	505	7	sn	C/6-1	13 mq	€ 57,74

Valutazione eseguita per:

Edificio ultimato

Edificio cauzionale non esistente nella nuova consistenza

Perché da ampliare ristrutturato

Perché ampliato ristrutturato

Preesistenti costruzioni

Demolite

Da demolire

Edificio cauzionale ancora non censito al NCTU

5. Regolarità edilizia

Permesso di Costruire n. 96/2006 rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 16 maggio 2006 con Istanza presentata il 5 agosto 2004.

Le unità immobiliari riportate ai numeri 1 e 2 nell'elenco del catasto fabbricati risultano essere state accorpate per costituire un solo locale tramite abbattimento di tramezzo divisorio. Tale intervento non risulta essere al momento sanato e richiede presentazione di DIA in sanatoria con successiva accorpamento catastale.

6. Caratteristiche dell'Unità

6.1 Descrizione del complesso immobiliare

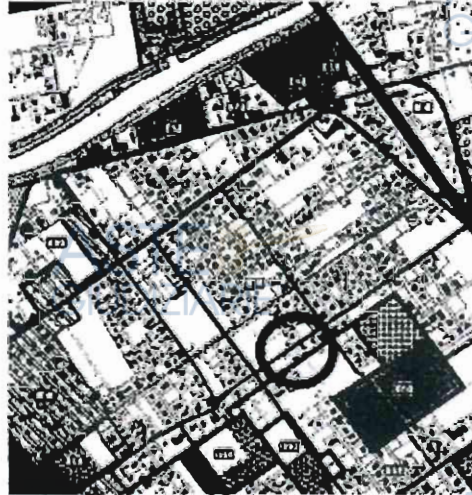
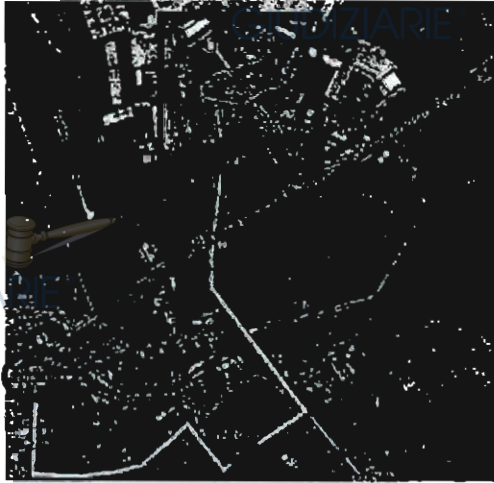
Si tratta di una unità immobiliare posta al piano terreno, fronte strada, di un edificio per civili abitazioni e locali commerciali al piano terra su strada. L'edificio è di recente costruzione, strutture in cemento armato e si trova attualmente in un più che discreto stato di manutenzione generale. I locali dispongono di un affaccio su portico ed è dotato di tre parcheggi auto in linea di proprietà dunque di pertinenza esclusiva. Gli spazi interni sono suddivisi da divisorii in legno e vetro. Si distinguono quattro zone, una di ricezione e tre spazi funzionali. Sono disponibili due locali WC.

6.2 Descrizione della zona

L'area in cui si trova l'edificio e quindi i locali è su Via Monte Solarolo direttamente connessa con Via dell'Aeroporto di Fiumicino, la Strada Regionale 296 - Via dell'Aeroporto di Fiumicino che connette il vicino centro abitato di Ostia con la zona aeroportuale. Inoltre si trova a breve distanza dal centro di Fiumicino. Da un punto di vista urbanistico corrisponde ad una Zona B - sottozona B3a - zone di completamento edilizio ad attuazione indiretta delle aree appartenenti a nuclei urbani già sottoposti a pianificazione attuativa. L'area pur essendo mista (commerciale-residenziale) è a forte vocazione di servizi in virtù degli ottimi collegamenti di cui gode.



6.3 Localizzazione fotografica

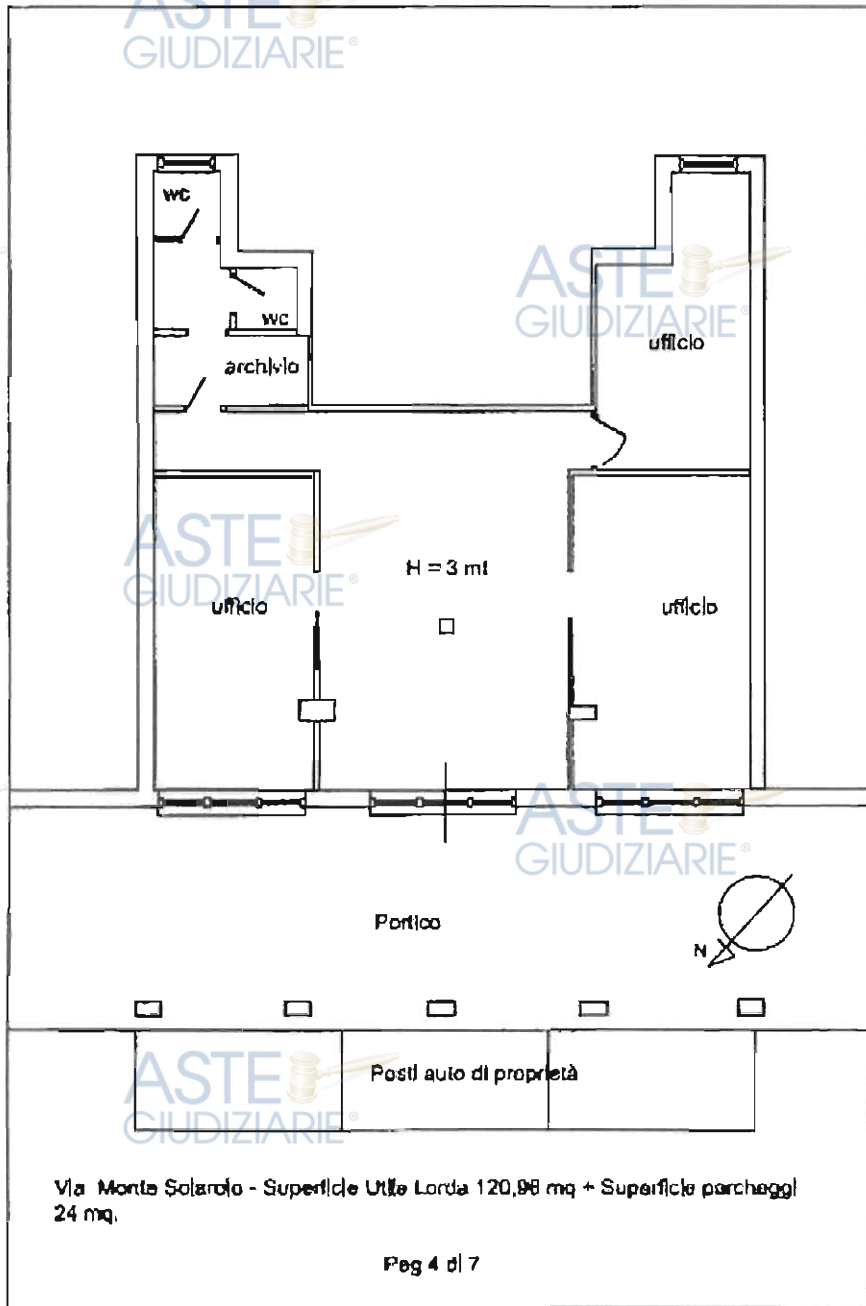


ZONA 9 - MANTENIMENTO, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEI TERRENI ESISTENTI

-  **Zona 9.1**
Zona di intervento prioritaria con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.2**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.3**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.4**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.5**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.6**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.7**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.8**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.9**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.
-  **Zona 9.10**
Zona di intervento prioritario con interventi di riqualificazione urbanistica e di recupero edilizio e di riqualificazione del verde pubblico.

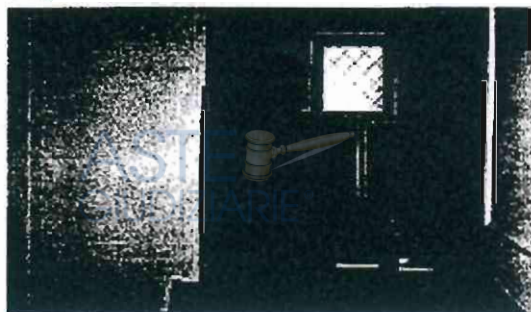
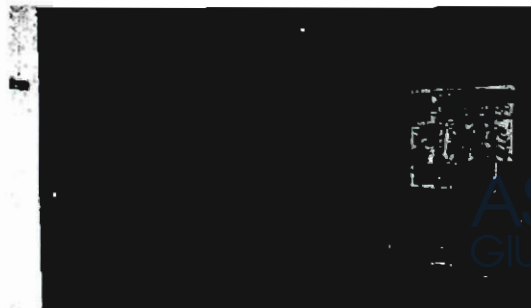
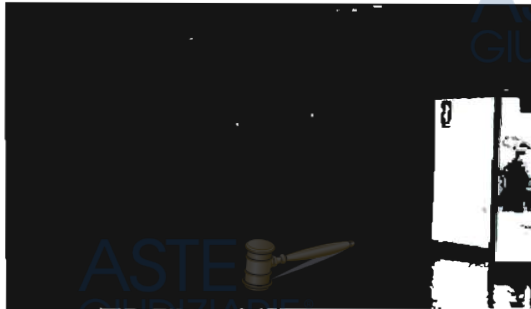
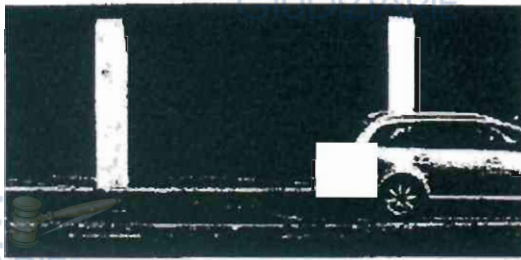


6.4 Pianta delle unità immobiliari.



CONSULENZA D'IMPRESA ARCHITETTURA & INGEGNERIA

6.5 Documentazione fotografica



6.6 Descrizione degli immobili oggetto di stima

Si tratta di due locali commerciali al piano terra di un edificio per civili abitazioni. I locali sono prospicienti la strada e affacciano su un portico e sono dotati di 3 posti auto in linea con l'asse stradale. Lo stato di conservazione degli immobili in oggetto è ottimo così come lo stato di conservazione dell'intero stabile, di recente costruzione. Dai due immobili preesistenti, tramite la demolizione di una parete divisoria è stato ottenuto un solo locale commerciale. Questa operazione non è stata ancora regolarizzata.

7. Costi e Valutazioni

La metodologia utilizzata per la definizione della stima del valore di mercato dell'immobile è basata sul parametro superficario e può essere descritta dalla lista dei seguenti passi:

- Recupero piante catastali e documentazione amministrativa
- Sopralluogo per effettuare rilievo delle misure reali e materiale fotografico
- Riproduzione in pianta del complesso e di ogni singola unità immobiliare
- Localizzazione complesso
- Identificazione dei prezzi di mercato minimo e massimo per zona OMI
- Recupero offerte di vendita di locali simili attualmente disponibili sul mercato locale
- Valutazione del valore con metodo multiparametrico.

Nella valutazione del valore di mercato è stata condotta una analisi sull'offerta attualmente in essere e tale ricerca è stata utile per determinare il valore definitivo più disposto verso il valore alto della forbice. La scelta è stata dettata dalla metratura e dalla vicinanza al centro e al collegamento con l'area aeroportuale.

7.1 Valore di mercato

La fonte OMI fornisce una forbice di valori da €1.450,00/mq a €2.150,00/mq per l'area in cui ricadono gli immobili.

L'analisi della domanda offerta nella zona propone invece una forbice che va da €1.436,00/mq a €2.200,00/mq.

In virtù di quanto sopra esposto si è scelto di definire come valore delle UI in oggetto a questa stima come media fra il valore medio dell'offerta di mercato e il valore massimo fornito dall'OMI.

	Riferimenti			valore di mercato OMI		Valutazione media mercato €2103,15	Valutazione adottata
	nr mt	mq (lordi)	consistenza %	min (€1.520,00 €/mq)	max (€2.150,00 €/mq)		
Superficie Utile Lorda totale UI	3	120,96	100%	€ 175.392	€ 260.061	€ 254.433	€ 257.249
Superficie totale parcheggi	nn	24,00	12%	€ 4.176	€ 6.392	€ 6.058	€ 6.125
Superficie totale		123,84		€ 179.568	€ 266.256	€ 260.491	€ 263.374

8. Conclusioni e dichiarazioni del valutatore

In virtù di quanto sin qui esposto e sulla base della documentazione ottenuta in visione e dei sopralluoghi effettuati si può ritenere la stima di valore, pari ad €263.374 (trecentosessantatremilatrecentosettantaquattro/00 euro) congrua con la consistenza e lo stato degli immobili che costituiscono valida garanzia nei limiti di valore attribuitogli.

Questo rapporto di valutazione è riservato alla

Liquidazione Coatta Amministrativa; sul valutatore non può ricadere nessuna responsabilità qualora terzi utilizzassero il presente documento; è vietata specificatamente la pubblicazione completa o parziale di questo Rapporto ed ogni riferimento al Rapporto o alle somme in esso contenute, al nome del valutatore senza il suo consenso scritto.

Questo Rapporto è stato stilato in virtù delle seguenti regole:

- quanto contenuto nel rapporto è corretto al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle consizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso l'immobile oggetto della valutazione;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della valutazione;
- nessuno, salvo i soggetti specifici del Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Roma, 14 marzo 2017

Il Perito

Ing. Salvatore Russo



2. AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA DEL 12 MARZO 2017 (redatta il 22 luglio 2021)

ASTE GIUDIZIARIE®



CONSULENTI
d'IMPRESA 4.0 STP
SOCIETÀ TRA PROFESSIONISTI
IN FORMA COOPERATIVA snc

DIVISIONE INGEGNERIA E PROGETTAZIONI

ASTE GIUDIZIARIE®

Aggiornamento Perizia SAR del 12 Marzo 2017

Il sottoscritto Salvatore Russo, Ingegnere iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Roma con numero A-23744, con studio in Roma Via Calabria 56, in merito alla perizia dallo stesso estesa in data 12 Marzo 2017, riguardante la stima del valore immobiliare dell'Unità sita in Via Montesolarolo n. 109 a 111, meglio identificata al NCEU di Roma al Foglio 1064 Particella 2518 Sub 2, 3, 503, 504, 505

Dichiara quanto segue

In considerazione delle immutate condizioni di consistenza e destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, si propone il calcolo della stima del valore di mercato in virtù delle condizioni attuali secondo le stesse modalità già adottate nella prima stesura. Il valore delle quotazioni OMI per la tipologia "terziario" pertinente l'immobile in oggetto fanno riferimento ai valori per metro quadrato di €1.400,00 e €2.100,00 rispettivamente minimo e massimo per la zona di interesse. Il valore medio delle offerte di immobili con la medesima destinazione d'uso, rilevate per la zona di Fiumicino, sono pari ad €1.734,00 al metro quadrato; pertanto, il valore adottato per la valutazione della stima, pari al valor medi fra le offerte rilevate e il valore massimo delle stime OMI è pari ad €1.917,00 al metro quadrato. L'unità immobiliare presenta una superficie commerciale pari a 123,84 mq pertanto si stima un valore di mercato pari a €/mq1.917,00 x mq123,84 = €237.401,28.

Questo Rapporto è stato stilato in virtù delle seguenti regole:

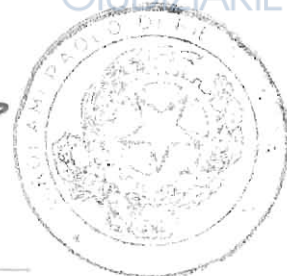
- quanto contenuto nel rapporto è corretto al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso l'immobile oggetto della valutazione;
- il valutatore ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto della valutazione;
- nessuno, salvo i soggetti specifici del Rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Roma 22 luglio 2021



Dott. Ing. Salvatore Russo



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

00187 ROMA - Via Calabria, 56 - P.IVA C.F. 15380891000 - REA RM - 1587325

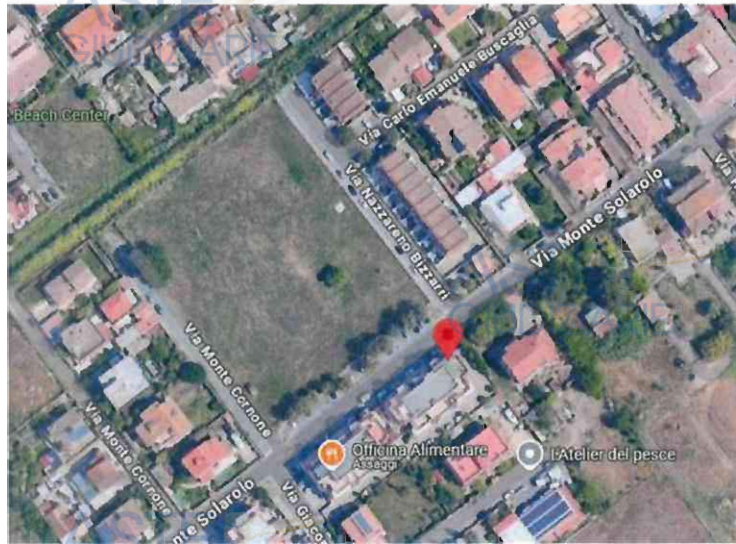
Il professionista

Dott. Ing. Salvatore Russo email: s.russo@consulentimpresa.com Cell. +39 3488504580

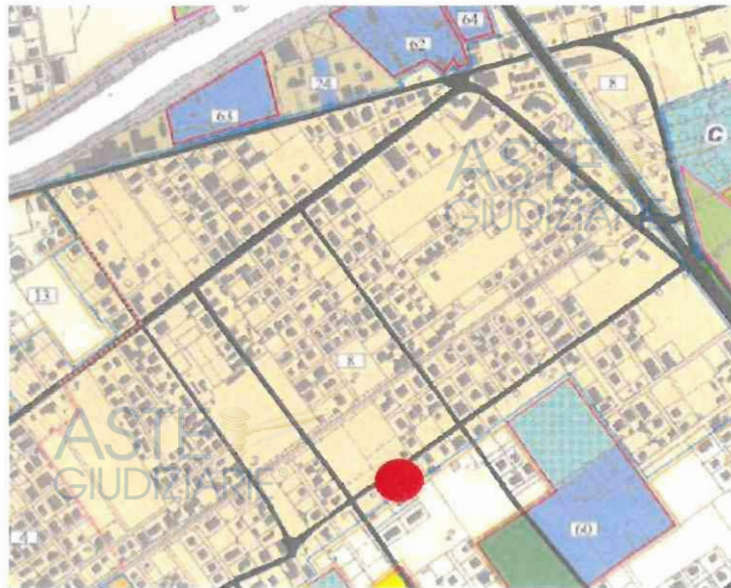
3. RIPRODUZIONE DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA

Qui di seguito la documentazione descrittiva dell'ubicazione dell'immobile, dell'estratto del PRG vigente del comune di Fiumicino e delle visure ipocatastali di ogni elemento allo stato attuale.

Ubicazione



Estratto PRG Vigente



ZONA B - MANTENIMENTO, COMPLETAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI ESISTENTI



Sottozona B3a
ZONE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO AD ATTUAZIONE INDIRETTA DELLE AREE APPARTENENTI A NUCLEI URBANI CONSOLIDATI E GIÀ SOTTOPOSTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2025

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1064 Particella: 2518 Sub.: 503

INTESTATO
 I

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1064	2518	503	2		C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 57,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2021 Pratica n. RM0135022 in atti dal 09/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 63468.1/2021)
Indirizzo		VIA MONTE SOLAROLO n. 115 Edificio A Interno 36 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2025

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1064 Particella: 2518 Sub.: 504

INTESTATO
 I

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1064	2518	504	2		C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 57,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2021 Pratica n. RM0135023 in atti dal 09/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 63469.1/2021)
Indirizzo		VIA MONTE SOLAROLO n. 115 Edificio A Interno 27 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 17/06/2025

Dati della richiesta	Comune di FIUMICINO (Codice:M297)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 1064 Particella: 2518 Sub.: 505

INTESTATO
 I

(1) Proprietà 1/1

Unità immobiliare dal 09/04/2021

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		
1		1064	2518	505	2		C/6	1	13 m ²	Totale: 13 m ²	Euro 57,74	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/04/2021 Pratica n. RM0135024 in atti dal 09/04/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 63470.1/2021)
Indirizzo		VIA MONTE SOLAROLO n. 115 Edificio A Interno 28 Piano T										
Notifica		Partita										
Annotazioni		-classamento e rendita validati										

1. AGGIORNAMENTO DEL VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO

Gli immobili in oggetto alla presente stima presentano una consistenza pari a 123,84 mq commerciali, immutati rispetto alle precedenti valutazioni.

La valutazione OMI per la Zona di Fiumicino Isola Sacra è qui di seguito riportata:

agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
Provincia: ROMA
Comune: FIUMICINO
Fascia/zona: Periferia ISOLA SACRA-DAR BENA (VIA DEL FOFARDO)
Codice zona: D1
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1300	1950	L	6,5	9,5	L
Stampa							Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

2000 m

1000 m

Proporzionando rispetto a quanto riportato nell'ultima stima di valore che proponeva un range di valori min.= 1.400 €/mq e max. = 2.100 €/mq di superficie lorda, si ottiene un valore corrente pari a 1.780 €/mq di superficie lorda.

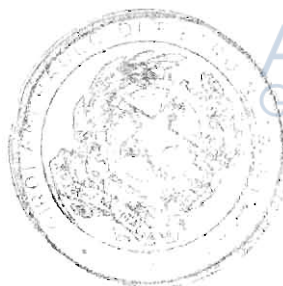
Pertanto il valore di mercato più probabile per gli immobili in oggetto è pari a

$$1.780 \text{ €/mq} \times 123,84 \text{ mq} = 220.440 \text{ €}$$

Quanto sopra ho l'onore di riferire con serena coscienza di avere bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Data
18 giugno 2025

Il Perito
Ing. Salvatore Russo



VERBALE DI PRESENTAZIONE DI PERIZIA TECNICA
CONTESTUALE GIURAMENTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque il giorno venticinque del mese di giugno, innanzi a me Dottor PAOLO GIROLAMI, Notaio in Frascati con studio in via Cairoli n.26, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, essendo le ore *due e mezzo e minuti*

è presente l'Ingegnere Russo Salvatore, nato ad Aversa (CE) il 12 Dicembre 1958

residente a Roma Via Maurice Ravel n.347
con codice fiscale n. RSS SVT 58 T12 A512P

iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

al n..A-23744 della cui identità personale io Notaio sono certo il quale mi consegna e sottoscrive in mia presenza relativa alla stima del valore di mercato per la determinazione della base d'asta nella procedura di vendita ad evidenza pubblica dei beni immobili di proprietà della Soc.Coop. Servizi automobilistici Roma-SAR-in LCA con sede legale in Fiumicino(Rm), via Monte Solarolo n 111/a-

Premessa l'ammonizione fatta da me Notaio circa l'importanza delle funzioni che è chiamato ad adempiere egli giura pronunciando le parole "lo giuro" la predetta relazione di perizia previa lettura da me Notaio datane alla comparente che l'approva e con me Notaio la sottoscrive in calce ed a margine degli altri fogli, e con me Notaio lo sottoscrive alle ore *due e mezzo e minuti*

ASTE
GIUDIZIARIE®*Salvatore Russo*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®