

**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. 810  
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 PRIVATE

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Merc. 6 10,30

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

IMMOBILE IN VIA DELLE GRAZIE 23/25

MONTECALVARIO (RM)

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

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

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 Montecalvario (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.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**PMI**  
**cert**  
Sistema di Gestione certificato  
UNI EN ISO 9001:2000  
Certificato n° 47951 - Settore EA 34

VIA MONTE ZEBIO, 30 - 00195 ROMA  
TELEFONO 06 5139851 - FAX 178225105 - PERSONALE 335 322300  
PARTITA IVA 00963171003 - C.F. CRC GIP 461-0214241  
E-MAIL: [vinap@astejudiziarie.it](mailto:vinap@astejudiziarie.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, e' 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

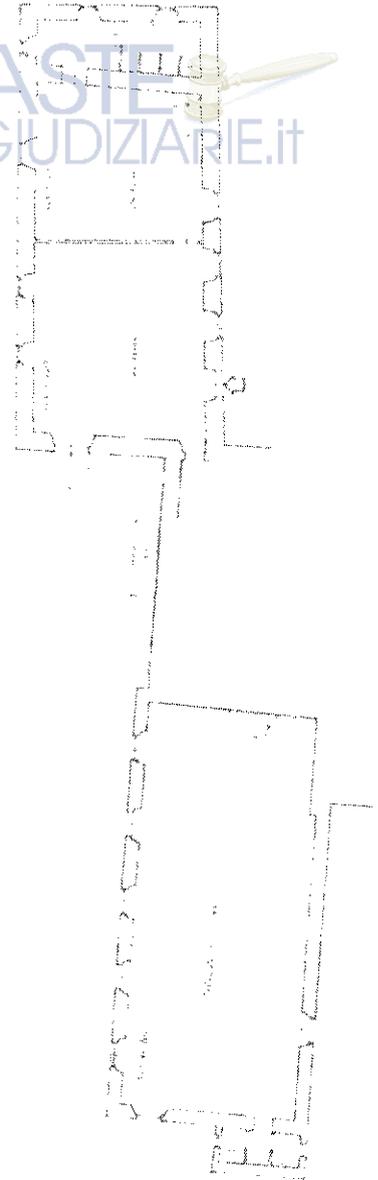
Allegati menzionati

Google

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



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANTA  
Scala 1/100

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI MONTECASSIO  
Provincia di Roma

Pianimetria dei locali adibiti a  
sala d'attesa  
in Via del Popolo angolo Piazza

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

\*\*\*

\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# Visura storica per immobile

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

Dati della richiesta: Comune di MONTEFLAVIO (Codice: F504)  
 Provincia di ROMA  
 Catasto Fabbricati: Foglio: 11 Particella: 278

**INTESTATO**

\*\*\*



Cat. Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO		Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Fabbrica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		11	278				B/E	E	4130 m <sup>2</sup>	Euro 2.559,87 L. 4.956,000	VARIAZIONE DEGLI IMPIANTI VARIAZIONI DEL QUADRO CATASTARIO	
Indirizzo Notifica		VIA DELLE GRANZE n. 23 n. 25 piano 1.1.2							Partita	900	Mod.58	

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI							DATI DI CLASSAMENTO		Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Fabbrica	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		11	278				B/E	E	4130 m <sup>2</sup>	L. 4.543	Impianto meccanografico ex L. 30.06.1987	
Indirizzo Notifica		VIA DELLE GRANZE n. 23 n. 25 piano 1.1.2							Partita	900	Mod.58	



**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DATI DERIVANTI DA
	Cognome e Nome	Indirizzo		
1	ALFONSO DI MONTE SIGNORE A DI MONTE CATALA ARDICHESSE DI S.ROSALIA	Indirizzo meccanografico del 30.06.1987		Cat. Proprietà per 1000/1000



Rilasciato da Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: \*\*\*

## Visura storica per immobile

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

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

**Provincia di ROMA**

**Foglio: 11 Particella: B**

Catasto Fabbricati **Dati relativi all'immobile selezionato**

### INTESTATO

\*\*\*

(1) Proprietà per 1000/1000

### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub.	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza			
	Urbana	11	B		Cens.	Zona						
1							F-7				Impianto meccanografico del 30/06/1987	
Indirizzo		VIA DELL'ERAZIO piano 1						Partita		06	Mpi. 58	
Suffisso												

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DATI DERIVANTI DA
1	SIGNORE DI NOSTRA SIGNORA DI MONTE CAVALI MIOGOTTI SA DES ROSA		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Redasciata da: **Ufficio Provinciale di ROMA** Richiedente: \*\*\*

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 25/05/2012

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

Provincia di ROMA

**Catasto Terreni** Foglio: 11 Particella: 304

**Immobile**

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI RIVENDITA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualif. Class.	Superficie (mq)	Datalz	Publita	Aperto
1	11	304	-		EDIFICABILI	103,40		Domnicale	Aperto

**Notifica**

Partita 502

Impianto meccanografico del 02/04/1984

**INTERESSATI**

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTORI GENERALI NEI PROPRI TANTI DEL FABBRICATO (1) Proprietà dell'area
1	FIGLI DI NOSTRO SIGNORE AL MONTE CAVALARIO CON SEDE IN ROMA		
2	RELIGIOSI DEL MONASTERO DI ROSA		

Rilasciata da Ufficio Provinciale di ROMA

Richiedente: \*\*\*

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/06/2012

Dati della richiesta Comune di MONTEFLAVIO ( Codice: F504)

Provincia di ROMA

Catasto Terreni Foglio: 12 Particella: 21

INTESTATO

RELIGIOSI DEL MONASTERO DI S. ROSA

(1) Proprietà per 1000/1000



Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub.	Part.	Qualità/Classe	Superficie (m <sup>2</sup> )	Destoz.	Reddito		
1	12	21	-	-	CASA FRUTTO	14,00 34 - 20		Domestico Euro 5,30 L. 10,260	Agrario Euro 1,77 L. 3,420	Impianto meccanografico del 02/04/1984
Notifica						Partita	1,91			

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N	DATE ASAGNERCI	CODICE FISCALE	DIRITTI CONSERVATI
1	RELIGIOSI DEL MONASTERO DI S. ROSA		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			Impianto meccanografico del 02/04/1984



Rilasciata da: Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: \*\*\*

## Visura storica per immobile

Visura n. RM9661649 Pag. 1

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

Dati della richiesta Comune di MONTEFLAVIO (Codice: F504)

Provincia di ROMA

Catasto Terreni

Foglio: 12 Particella: 24

### INTESTATO

1 RELIGIOSI DEL MONASTERO DI S. ROSA

(1) Proprietà per 1000/1000

### Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVAZIONE		
	Foglio	Particella	Sub.	Potz.	Qualità Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Deduz.	Residuo		
1	12	24			P5M C5NPUG	11,80		Dominicale Euro 0,43 L. 826	Attuale Euro 0,12 L. 236	Impianto meccanografico del 02/04/1984
Notizia						Partita	19			

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

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	PERCENTUALE RIF. NEI
1	RELIGIOSI DEL MONASTERO DI S. ROSA		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVAZIONE			Impianto meccanografico del 02/04/1984

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

Visura storica per immobile  
 Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 11/06/2012

Dati della richiesta Comune di MONTEFLAVIO ( Codice: F504)

Provincia di ROMA

Catasto Terreni Foglio: 17 Particella: 20

INTESTATI

- |                                     |                 |
|-------------------------------------|-----------------|
| 1 - COMUNE DI MONTEFLAVIO           | Comproprietario |
| 2 - RELIGIONE DEL MONASTERO DI ROSA | Comproprietario |



Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Forz.	Qualif. Classe	Superficie m <sup>2</sup>	Debiti	Reddito	
1	17	20	-	SEMINATIVO 4	2 60 00 In arca		Dominicale Euro 33,57 L. 68,000	Aptato Euro 16,14 L. 31,200
Notifica Partita 371								

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI CONFERMATI
1 - COMUNE DI MONTEFLAVIO			Comproprietario
2 - RELIGIONE DEL MONASTERO DI ROSA			Comproprietario
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 02/04/1984		



Rilasciata da Ufficio Provinciale di ROMA Richiedente: \*\*\*

