



**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 APRILIA (LT)

**UNITA' IMMOBILIARE: Via degli Oleandri, 16
Foglio 47, mappale 508, sub 9**

PERIZIA DI STIMA



I REDATTORI:

Geom. Franca Vecchi

Geom. Nellino Temperanza

Geom. Mario Rinaldi

IL DIRIGENTE

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

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

L'immobile di proprietà Regionale viene stimato per procedere alla successiva vendita.

Proviene dal patrimonio del disciolto "O.N.C. *Opera Nazionale Combattenti*", trasferito alla Regione Lazio ai sensi della Legge 112/2008.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile di che trattasi ha accesso dalla Via degli Oleandri, dal civico 16 è costituito da un locale al piano terra ed uno al piano seminterrato e hanno destinazione commerciale.

B.2 - Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare è distribuita su due piani, piano seminterrato e piano terra, dalle schede vigilanza di Lazio Service si evince che all'interno di quest'ultimo è presente un soppalco realizzato senza autorizzazione negli anni Sessanta (come dichiarato dagli occupanti dell'epoca).

B.3 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'unità immobiliare in questione è inserita in un edificio che si sviluppa su due piani, la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura e strutture orizzontali in laterocemento. Gli infissi, i pavimenti, le pareti e tutte le parti di finitura interna sono in buono stato di conservazione.

B.4 – Situazione urbanistica generale

L'immobile è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente nel Comune di Aprilia come: SOTTOZONA B3 – SATURAZIONE E SOSTITUZIONE. Come riportato nel certificato di destinazione urbanistica che si allega:



COMUNE DI APRILIA

PROVINCIA DI LATINA

SETTORE URBANISTICA
ASSETTO E PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO



- UFFICIO CONDONO EDILIZIO – PRG – VINCOLI DEL TERRITORIO

Prot. n.39845

Diritti di segreteria n. 223

FP/mdp/lg

- Vista la domanda del Sig. Lazio Service spa presentata in data 18/05/2012 prot: n.39845;
- Visti gli atti d'Ufficio;
- Vista la legge del 15 Maggio 1997, n.127, successive modifiche ed interazioni;
- Visto il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamenti in materia edilizia – D.P.R. 6.7.2001 n. 380 e D.Lgs 27.12.2002 n. 301;
- Visto il D.Lgs del 2000 n. 267;

SI ATTESTA

- Che il lotto di terreno sito nel territorio di questo Comune, distinto al catasto al Foglio n. 47, part.n. 508 di cui all'allegata planimetria catastale, contornato in giallo, vistata dal Tecnico Istruttore, è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente:
 - **SOTTOZONA B3 – SATURAZIONE E SOSTITUZIONE**
 - Che le relative norme edilizie ed urbanistiche sono definite dall'art. 13 delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Aprilia che, in stralcio, si allegano in copia alla presente attestazione debitamente vistate dall'Istruttore Direttivo Tecnico ;
 - Che inoltre il terreno di cui sopra è interessato dal vincolo ricognitivo di piano – individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano paesistico art.134 comma 1 lettera c D.l.g. 42/04 "Insedimenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri" deliberazione di G.R n° 556 del 25/07/2007 avente per oggetto: adozione del P.T.P.R. Regionale ai sensi della legge 24/98 s.m.i. e deliberazione di G.R. n° 1025 del 21/12/2007 avente per oggetto: modificazione, integrazione e rettifica della DRG n° 556 del 25/07/07 inerente l'Adozione del P.T.P.R. e deliberazione di Consiglio Regionale. 31/07/2007 n. 41 pubblicato il 14/02/08 all'Albo pretorio di questo Comune;
- Che** la presente viene rilasciata ai sensi del comma 3 Art. 30 DPR 6/7/2001 n. 380 e D.lgs 27.12.2002 n. 301;

Si rilascia in bollo per gli usi consentiti.

Aprilia, li 13/06/2012

Istruttore Tecnico
Maria Del Ponte



Istruttore Direttivo Tecnico
Geom. Fernando Perica

B.5 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato è da considerarsi ordinario.

B.6 – Stato locativo

L'immobile, come indicato nelle schede sopramenzionate, risulta libero.

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 (commerciale) | | | | | |
| Vani | Superficie lorda mq | Metodo di ragguglio | | | Superficie commerciale |
| | | Coeff. 1 | Coeff. 0,05 | Coeff. 0,30 | |
| Locali principali | 89,00 | 89,00 | | | 89,00 |
| | | | | | 0,00 |
| | | | | | 0,00 |
| | | | | TOTALE | 89,00 |

B.8 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Aggiornamento dicembre 2023) Libro 18 nell'allegato B.1.2 alla posizione n. 3 e 4.

4. - PATRIMONIO DISPONIBILE UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--------|------------|------|--------------|-------------------------|---|---|----|-----|----|-----|----|------|--------|------|-----------|-----------|
| 3 | V | 603369 | 17/01/1990 | CNC | APRILIA | VIA DEGLI GLEANDRI SNC | 0 | 0 | 47 | 506 | 9 | C01 | 2 | 0,00 | 54,00 | 0,00 | AFFITTATA | 12,327,24 |
| 4 | V | 603369 | 17/01/1990 | CNC | APRILIA | VIA DEGLI GLEANDRI SNC | 0 | 0 | 47 | 506 | 10 | C01 | 2 | 0,00 | 54,00 | 0,00 | SFITTITA | 0,00 |
| 5 | V | 603369 | 17/01/1990 | CNC | APRILIA | VIA DEGLI GLEANDRI SNC | 0 | 0 | 47 | 506 | 11 | C02 | 1 | 0,00 | 17,00 | 0,00 | SFITTITA | 0,00 |
| 6 | V | | 19/09/1979 | ENAL | BACINOREGGIO | VIA GIACOMO MATTIOTTI 2 | 0 | 0 | 15 | 88 | 0 | C06 | 11 | 0,00 | 666,00 | 0,00 | AFFITTATA | 15,789,80 |

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

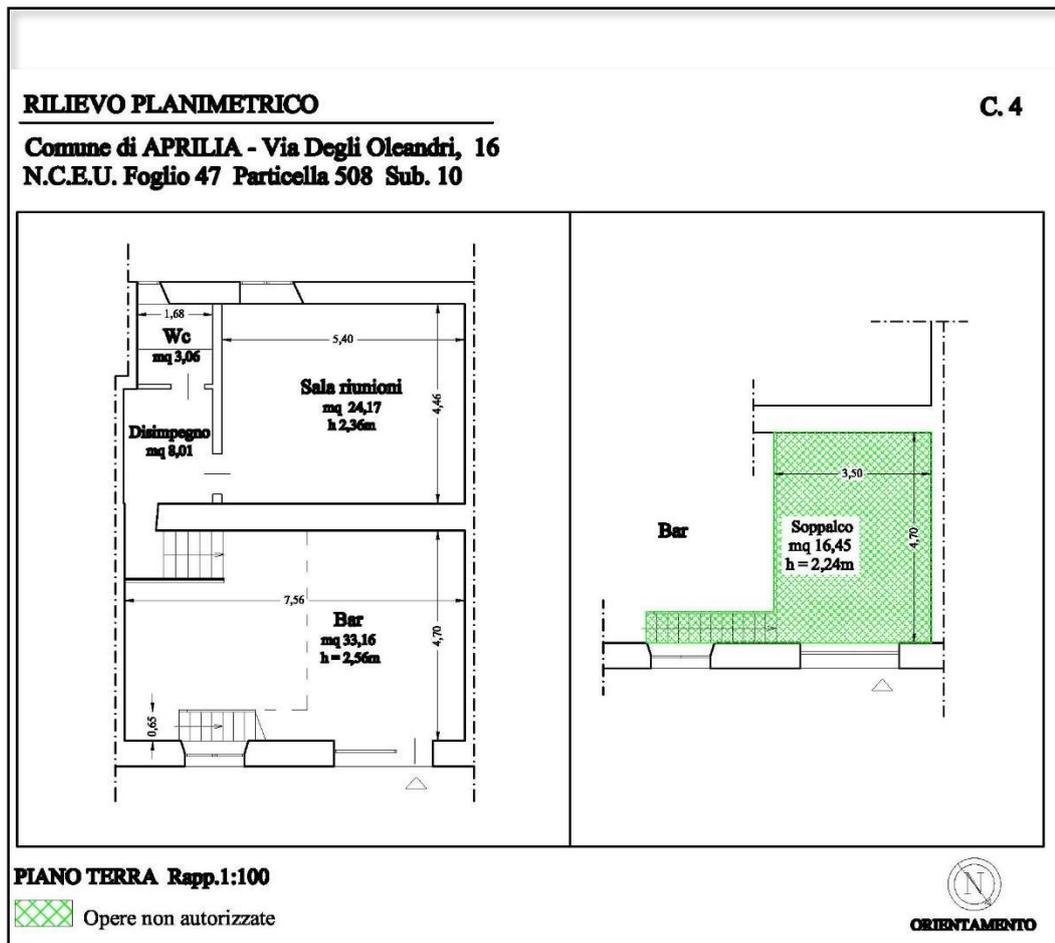
Titolo di proprietà: il bene è intestato alla Regione Lazio con sede in Roma, C.F. 80143490581 con diritti ed oneri pari a 1000/1000 vede in origine come proprietario il "OPERA NAZIONALE COMBATTENTI" successivamente passato alla Regione Lazio (trasferimento ai sensi della legge 112/2008 art. 58).

C.2 – Situazione Catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Aprilia (LT) così come segue:

| IDENTIFICATIVI CATASTALI - APRILIA (LT) | | | | | | | | |
|---|------------|-----|------------|-----------|--------|-------------|-----------|------------|
| Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Cat. | Rendita |
| 47 | 508 | 9 | | C1 | 2 | 54 | 67 | 1.252,20 € |
| | | | | | | | | |

C.3 - Rilievo geometrico (dati desunti dalla scheda di Vigilanza rimessa da LazioCrea):



La presente planimetria evidenzia la presenza di un soppalco le cui opere non risultano autorizzate, come peraltro specificato nelle note della schede di Vigilanza redatta da Lazio Crea ed esattamente:

| NOTE |
|---|
| <p>L'unità immobiliare oggetto di rilievo, identificabile con il negozio di abbigliamento <i>Max I</i>, è sita ad Aprilia, in via degli Oleandri n. 18, e risulta censita al N.C.E.U. del comune medesimo al Fg. 47, p.lla 508, sub. 10. Al riguardo, si sottolinea che il locale, al momento della stipula del contratto, è stato erroneamente identificato con il sub. 9, riconducibile invece all'attigua e speculari ex sede di partito. Attualmente il negozio è gestito dalla società <i>Max I S.r.l.</i> di Petrella Gianpaolo, costituitasi nel 2012. Si comunica che il Sig. Petrella è figlio della Sig.ra Compagno Ilda, ex locataria del locale in questione. La documentazione in nostro possesso si ferma al 2007, quando a seguito di disdetta del contratto di locazione da parte della Regione, la sig.ra Compagno chiedeva il rinnovo dello stesso. Ad ogni buon fine, si sottolinea la presenza di un soppalco non presente in planimetria ed adibito ad ufficio. Il sig. Petrella dichiara che trovandosi parte del negozio sotto il livello stradale, questo è stato ed è soggetto ad allagamenti che in passato hanno causato danni alla struttura ed alla merce in vendita(vedi foto).</p> |

Si precisa che nelle rilevazioni redatte da Lazio Crea per mero errore è stato indicato il sub 10 anziché il corretto sub 9.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra, considerato che la destinazione catastale dell'immobile è commerciale, si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i valori della Tipologia Commerciale, desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

| Valori OMI 2023/2 | | | |
|------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------|
| Comune | | APRILIA | |
| Zona OMI | | B1/Centrale/CENTRO STORICO | |
| Prezzo (€/mq) | Reddito (€/mq x mese) | Saggio annuo (R/P) | |
| Tipologia edilizia | Stato | Min | Max |
| Abitazioni civili | Normale | 1.450 | 1.750 |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1.800 | 2.000 |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 990 | 1.250 |
| Box | Normale | 510 | 760 |
| Capannoni tipici | Normale | 305 | 530 |
| Laboratori | Normale | 420 | 690 |
| Magazzini | Normale | 330 | 650 |
| Negozi | Normale | 1.000 | 1.500 |
| Negozi | Ottimo | 1.650 | 2.100 |
| Uffici | Normale | 1.350 | 2.000 |
| Ville e villini | Normale | 1.700 | 2.400 |

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

| ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI | | | | |
|--|----------------------------|-----------------|--------------|------------------|
| COMUNE | APRILIA | PROV. | LT | |
| ZONA OMOGENEA | Centrale/CENTRO STORICO | COD. | B1 | |
| MICROZONA | 1 | | | |
| TIPOLOGIA PREVALENTE | ABITAZIONI CIVILI | Des. | Residenziale | |
| TIPOLOGIA | NEGOZIO | | | |
| VALORI | | MIN | MAX | |
| Valore commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI) (Stato conservativo :Normale) | (VC.OMI) | 1.000,00 | 1.500,00 | |
| Media dei Valori Commerciali | VCmin+VCmax/2 | | 1.250,00 | |
| Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea | (VL.OMI) | 6,90 | 9,90 | |
| CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA | | | | |
| COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci) | | cm.(e) | scelta | valore |
| FATTORI POSIZIONALI PER IL COMMERCIO | Particolarmente favorevoli | 1,50 | | 1,00 |
| | Favorevoli | 1,20 | | |
| | Ordinarie | 1,00 | X | |
| | Poco favorevoli | 0,70 | | |
| FINITURE | Signorili | 1,05 | | 1,02 |
| | Civili | 1,02 | X | |
| | Economiche | 0,90 | | |
| 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 | 1,00 | X | |
| RISCALDAMENTO | Autonomo | 1,05 | X | 1,05 |
| | Centrale | 1,00 | | |
| | Assente | 0,80 | | |
| SPAZI COMUNI | Parco | 1,06 | | 1,00 |
| | Giardino | 1,04 | | |
| | Cortile | 1,02 | | |
| | Assenti | 1,00 | X | |
| PARCHEGGIO COMUNE | Posto auto per UI | 1,04 | | 1,00 |
| | Assente | 1,00 | X | |
| ESPOSIZIONE | Panoramica | 1,05 | | 1,00 |
| | Doppia/ordinaria | 1,10 | | |
| | Strada pubblica | 1,00 | X | |
| | Cortile interno | 0,90 | | |
| SERVIZI PUBBLICI | Vicini | 1,05 | X | 1,05 |
| | Lontani | 1,00 | | |
| | Assenti | 0,80 | | |
| Prodotto dei coefficienti merito estrinseci | | ∏ cm.(e) | | 1,1246 |
| Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI | | | | |
| Valore di mercato su base OMI | .OMI (medio) x ∏ cm. | Vbase.OMI | | 1.405,69 |
| COEFFICIENTI DI MERITO (intrinseci) | | cm.(e) | scelta | valore |
| VETUSTA/DEGRADO | Meno di 5 anni/assente | 1,04 | | 0,80 |
| | Da 5 a 15 anni/moderata | 1,02 | | |
| | Da 15 a 30 anni/ordinaria | 1,00 | | |
| | Da 30 a 50 anni/moderata | 0,90 | | |
| | Più di 50 anni/alto | 0,80 | X | |
| DEGRADO/MANUTENZIONE | Assente/Ottima | 1,04 | | 0,90 |
| | Modesto/Discreta | 1,03 | | |
| | Ordinaria/Sufficiente | 1,00 | | |
| | Medio/insufficiente | 0,90 | X | |
| | Alto/Scadente | 0,80 | | |
| Prodotto dei coefficienti merito intrinseci | | ∏ cm.(i) | | 0,72 |
| Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI | | | | |
| Valore di mercato (al mq) ATTUALE | Vbase.OMI x ∏ cm.(i) | VM.a (mq) | | 1.012,10 |
| Superficie commerciale vendibile (manuale OMI) | | SCV | | 89,00 |
| Valore di mercato ATTUALE | VM.a (mq) x SCV | VM.a (tot) | | 90.077,00 |

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **euro 90.077,00** (euronovantamilasettantasette/00).

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.

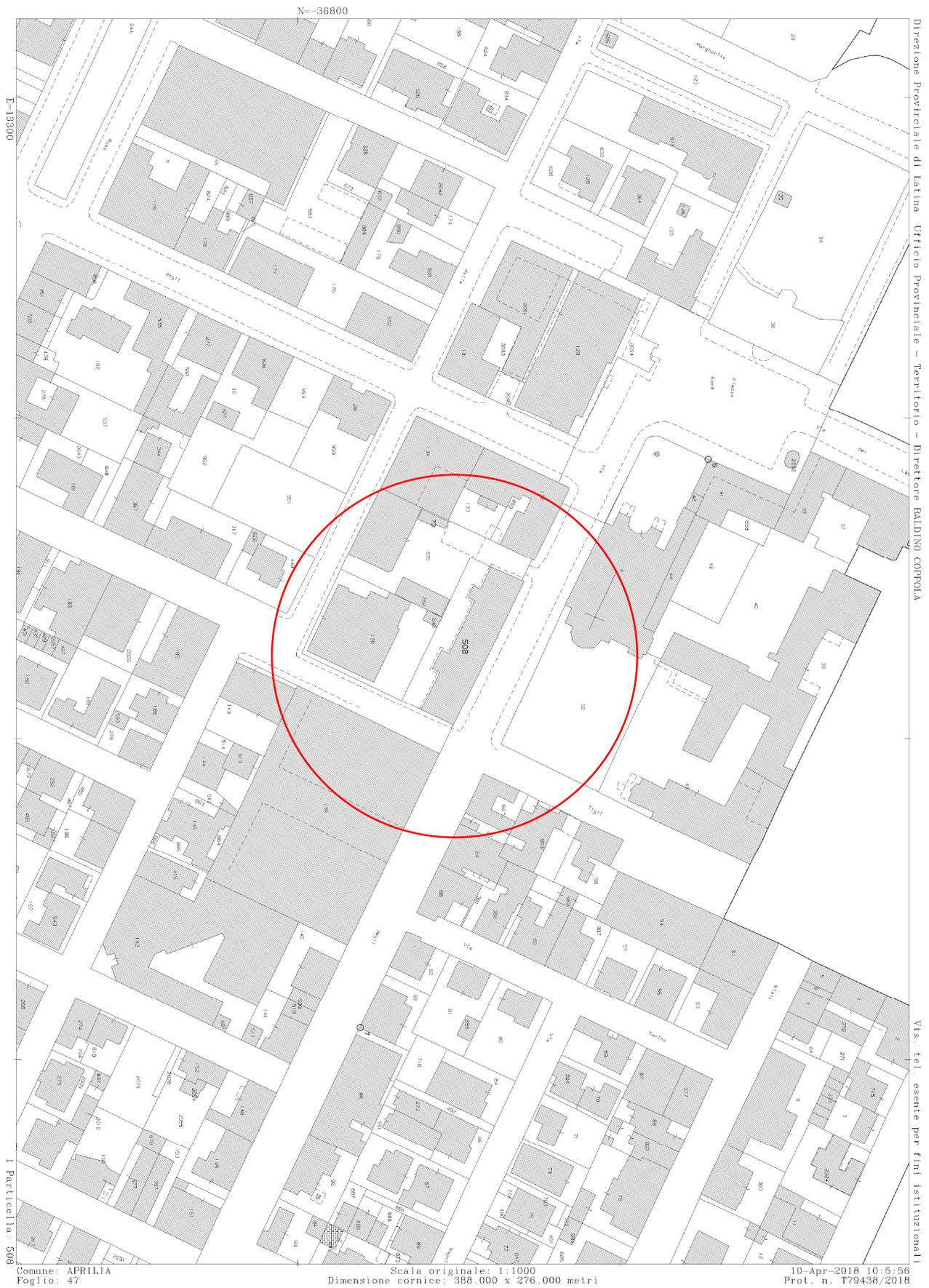
| | |
|--------------------------|---|
| Geom. VECCHI Franca |  |
| Geom. Temperanza Nellino |  |
| Geom. Mario RINALDI |  |

F - ALLEGATI

F.1 - Inquadramento territoriale



F.2 - Mappa Catastale



Direzione Provinciale di Latina Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore BALDINO COPPOLA

Vis. tel. esente per fini Istituzionali

E=13300

I Particella: 508

Comune: APRILIA
Poglio: 47

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

10-Apr-2018 10:5:56
Prot. n. T79438/2018

F.3- Foto esterno

