



**REGIONE
LAZIO**

Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio
Area Politiche di Valorizzazione dei Beni Demaniali e Patrimoniali
GR/36/10

COMUNE DI BRACCIANO (RM)

**UNITA' IMMOBILIARE: Via Salvatore Negretti n.1
Foglio 25, mappale 622, sub 2**

PERIZIA DI STIMA



geom. Mario Rinaldi

geom. Nellino Temperanza

geom. Franca Vecchi

IL DIRIGENTE

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della zona

B.2 - Ubicazione dell'immobile

B.3 - Descrizione generale dell'immobile

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.5 – Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione

B.6 – Stato manutentivo

B.7 – Stato locativo

B.8 – Consistenze

B.9 – 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 – Rilievo planimetrico dell'immobile

F.4 – Visura Catastale

F.5 – Documentazione Fotografica

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

Scopo della valutazione è l'alienazione dei beni in oggetto in applicazione del Regolamento Regionale 4 aprile 2012 n. 5.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della zona

Bracciano è situato sulla sponda occidentale dell'antico Lacus Sabatinus, a circa 40 km da Roma.

Il suo territorio, abitato fin da epoca etrusca, possiede alcuni interessanti siti archeologici, tra i quali i maggiori sono le terme apollinari di Vicarello, di età romana, e la chiesa di S. Liberato, sorta sui resti di una città romana, le cui origini risalgono al IX secolo. Sotto la signoria degli [Orsini](#), l'abitato, fino allora semplice agglomerato di case sparse, acquisì compattezza urbanistica e rilievo politico.

Il toponimo deriva dall'antroponimo latino BRACCIUS, con l'aggiunta del suffisso aggettivale -ANUS. Domina l'abitato il celebre castello [Orsini](#)-Odescalchi, rifacimento quattrocentesco di una precedente fortezza ad opera di Napoleone e Gentil Virginio [Orsini](#), che ne progettaron la singolare pianta quadrilatera irregolare e lo cinsero di sei massicci torrioni cilindrici uniti da una ronda.

B.2 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile di che trattasi è ubicato in Via Salvatore Negretti n° 1 posizionato ad angolo con la Via Claudia e Piazza Roma, centro storico.

B.3 - Descrizione generale dell'immobile:

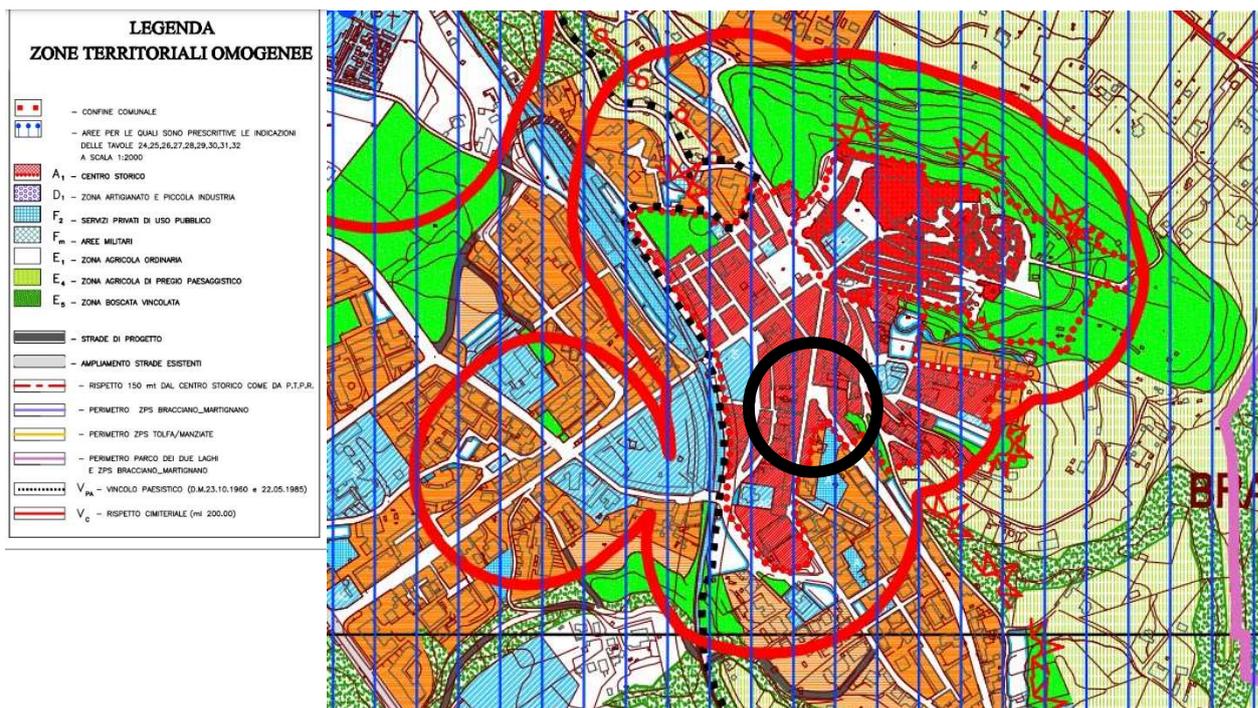
L'unità immobiliare in oggetto è posta su due piani, primo e secondo, accessibili da una scala con l'ingresso al piano terra di Via Salvatore Negretti,1. Nella sua globalità, l'immobile si presenta in uno stato di degrado in tutte quelle parti evidenti, nello specifico pavimentazioni tinteggiature ed intonaci fatiscenti. Sono evidenti nei soffitti, notevoli parti di umidità dovute probabilmente ad infiltrazioni delle acque piovane dal tetto e dalla perdita degli impianti idraulici. L'impianto elettrico non è a norma con le vigenti Leggi in materia. Quanto sopra descritto è riportato nella scheda censimento di "Lazio Service" redatta in data 29/10/2014.

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

La struttura portante del fabbricato è realizzata con strutture verticali in muratura e strutture orizzontali in laterocemento, copertura in legno. Gli infissi, i pavimenti, le pareti e tutte le parti di finitura interna sono in scadente stato di conservazione, così come gli impianti. (Tutti dati desunti dalla scheda di censimento di "Lazio Service" del 29/10/2014).

B.5 – Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione

L'immobile ricade all'interno della zona A centro storico:



Non si è in grado di stabilire l'anno di costruzione/ristrutturazione, tuttavia, dall'esame della documentazione fotografica consultabile sul web, vista la tipologia della costruzione e le rifiniture, si può presumere che l'immobile di che trattasi è stato realizzato da oltre 50 anni.

L'unità immobiliare di che trattasi, essendo bene di proprietà regionale, ai sensi dell'art. 10 del Dlgs 42/2004 è considerato "bene culturale" e quindi assoggettabile, ai sensi del successivo art. 12 a Verifica di Interesse Culturale (VIC), prima di essere posto in vendita.

B.6 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato è da considerarsi scadente sia a livello strutturale che di rifiniture sia interne che esterne.

B.7 – Stato locativo

L'immobile, al momento del sopralluogo eseguito in data 29/10/2014 dal personale di Lazio Service, risultava occupato. In data 26/09/2022 è stato riconsegnato alla Regione Lazio, come riportato nel Verbale di ripresa in consegna dell'immobile Prot. n. 0932907 del 28/09/2022, quindi allo stato attuale risulta libero.

B.8 – Consistenze

La consistenza della superficie residenziale è stata ricavata dalla planimetria redatta da Lazio Service.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE					
D.P.R. 23/03/1998 n. 138 (Abitazione - parte di un edificio)					
Vani	Superficie lorda mq	Metodo di ragguglio			Superficie commerciale
		Coeff. 1	Coeff. 0,50	Coeff. 0,30	
Locali principali	128,00	128,00			128,00
Altro					0,00
				TOTALE	128,00

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Aggiornamento dicembre 2021 libro 16) nell'allegato C.1.2 alla posizione n. 13. –

PATRIMONIO DISPONIBILE FABBRICATI AD USO ABITATIVO

13	V	04/03/2002	OSPEDALE CIVILE SANTA MARIA DELLA	BOLSENA	LOCALITA' MONTECORRADINO, SNC	T	15	77	2	A7	2	1,00	0,00	0,00	
13	DPGR	438	19/07/2001	PROVINCIA DI ROMA	BRACCIANO	PIAZZA ROMA, SNC	0	1-2-S1	25	622	2	A/2	2	5,50	0,00
14	DPGR DEF	30/01/2001	CONFRATERNITA' DELLO SPIRITO SANTO	FERENTINO	VIA CORCORANE, 230		0	223	1	A3	3	2,00	0,00	0,00	

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 1/1. L'immobile rientra tra i Beni Immobili Regionali provenienti dalla disciolta Comunione delle AA.SS.LL. del Lazio – L.R. 11 agosto 2008 n.14 - art.1 comma 5, 10 e seguenti.

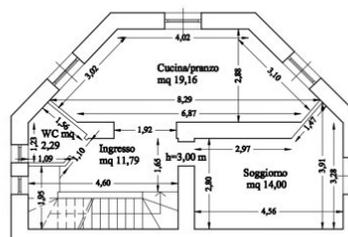
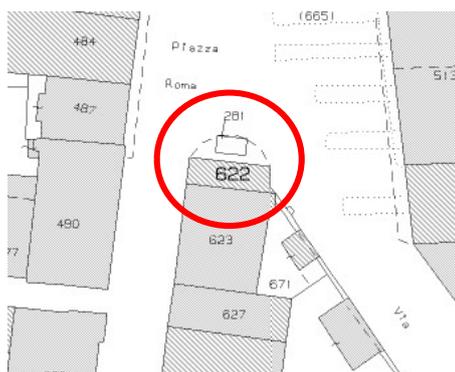
C.2 – Situazione Catastale

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

IDENTIFICATIVI CATASTALI - BRACCIANO (RM)								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
25	622	2	1	A/2	2	5,5 vani		539,70 €

Nell'estratto di mappa, del Catasto Terreni Comune di Bracciano al Foglio 25, l'ingombro della particella 622 (Ente Urbano) non è allineato con quanto censito al NCEU, in cui la consistenza superficiera coincide con quanto rilevato da Lazio Service sul censimento trasmesso.

Tale differenza è meglio rappresentata nelle immagini che seguono.



Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 31/10/2022

Dati della richiesta	Comune di BRACCIANO (Codice:B114)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 25 Particella: 622

Area di enti urbani e promiscui dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Domnicale	Agrario	
1	25	622		-	ENTE URBANO	00 38				Impianto meccanografico del 05/11/1984
Notifica						Partita	1			

Mappali Fabbricati Correlati
 Codice Comune B114 - Foglio 25 - Particella 622/

Visura telematica esente per fini istituzionali

Va infine precisato, che prima della formalizzazione dell'atto di compravendita, detto allineamento (NCT-NCEU) deve essere effettuato

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.8.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



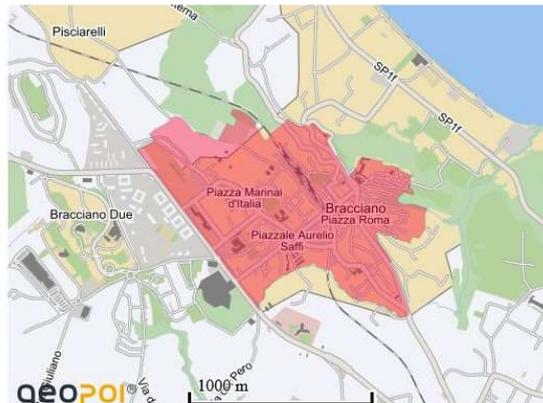
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1
 Provincia: ROMA
 Comune: BRACCIANO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1400	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	900	1350	L	4,5	6,5	L
Box	Normale	600	850	L	3	4,3	L
Ville e Villini	Normale	1250	1850	L	6	8,5	L

[Stampa](#) [Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

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				
Anno 2022 - Semestre 1				
COMUNE	BRACCIANO		PROV. Roma	
ZONA OMOGENEA	1		COD. B1	
TIPOLOGIA	Abitazioni Civili	Des.	Residenziale	
FASCIA/ZONA	Centrale/CENTRO			
	VALORI	MIN	MAX	
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	900,00	1.350,00	
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2	1.125,00		
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)	4,50	6,50	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
TIPOLOGIA	<i>Casa singola</i>	1,04	X	1,04
	Casa a schiera	1,02		
	Plurifamiliare	1,00		
FINITURE	Signorili	1,05		1,00
	<i>Civili</i>	1,00	X	
	Economiche	0,90		
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00		0,95
	<i>Assente 2° piano</i>	0,95	X	
	Assente 3° piano	0,88		
	Assente 4° piano	0,80		
SERVIZI IGIENICI	<i>Doppio</i>	1,05	X	1,05
	Singolo	1,00		
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0,80
	Centrale	1,00		
	<i>Assente</i>	0,80	X	
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,00
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02		
	<i>Assenti</i>	1,00	X	
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04		1,00
	<i>Assente</i>	1,00	X	
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	<i>Doppia/ordinaria</i>	1,00	X	
	Strada pubblica	0,95		
	Cortile interno	0,90		
Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi		∏ cm.(e)		0,8299
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)	Vbase.OMI		933,66
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA'/DEGRADO	Meno di 5 anni/assente	1,04		0,80
	Da 5 a 15 anni/modesto	1,02		
	<i>Da 15 a 30 anni/ordinaria</i>	1,00		
	Da 30 a 50 anni/medio	0,90		
	<i>Più di 50 anni/alto</i>	0,80	X	
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04		0,80
	Modesto/Discreta	1,03		
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	<i>Alto/Scadente</i>	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)		597,54
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		69,30
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV	VM.a (tot)		41.410,00

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **euro 41.410,00 (euro quarantunomilaquattrocentodieci/00)** a condizioni che l'immobile sia in possesso di documentazione idonea a dimostrare che la destinazione d'uso attuale sia compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente e che ci sia la conformità a livello catastale.

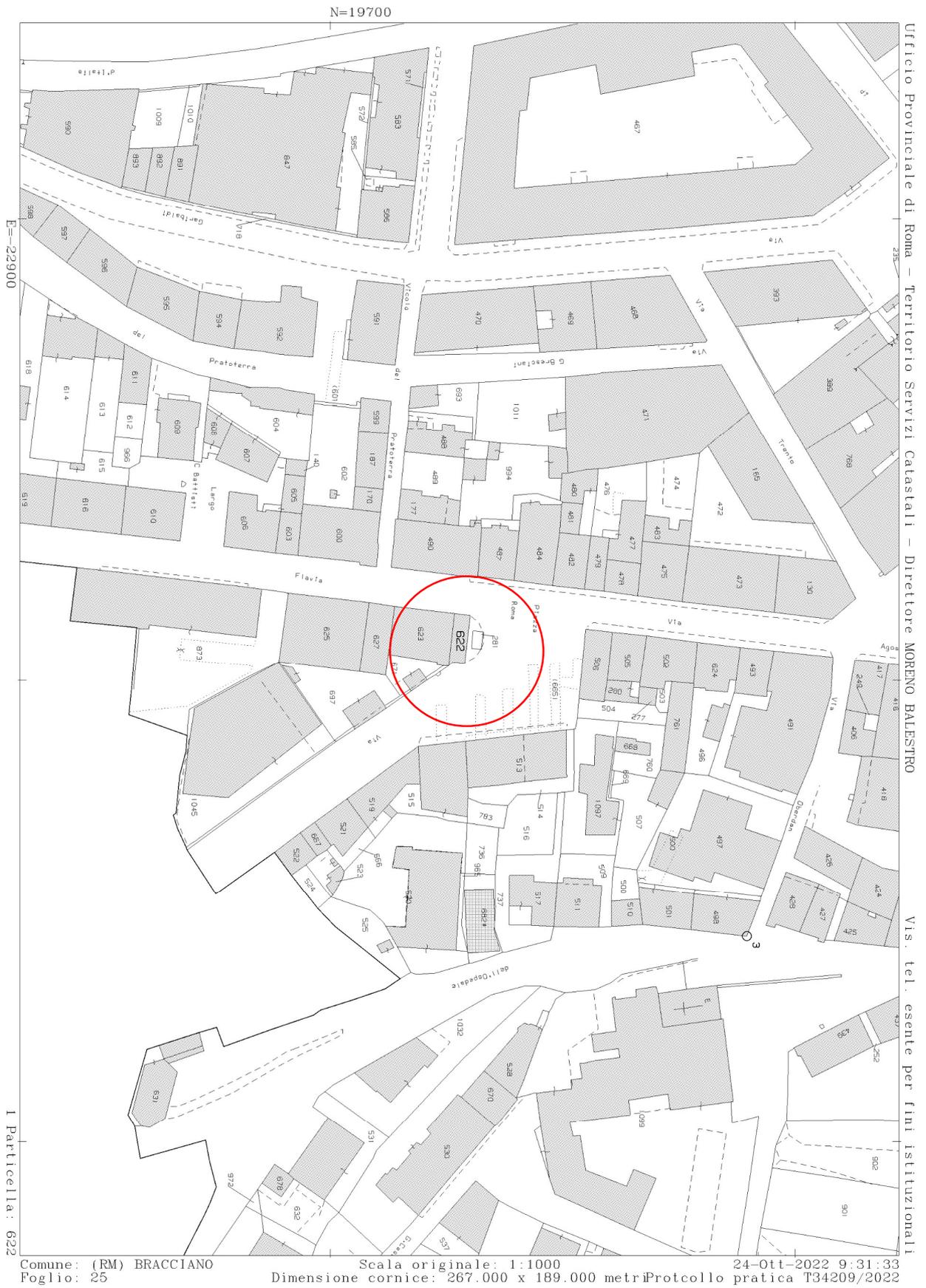
Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità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

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale



F.2 - Mappa Catastale

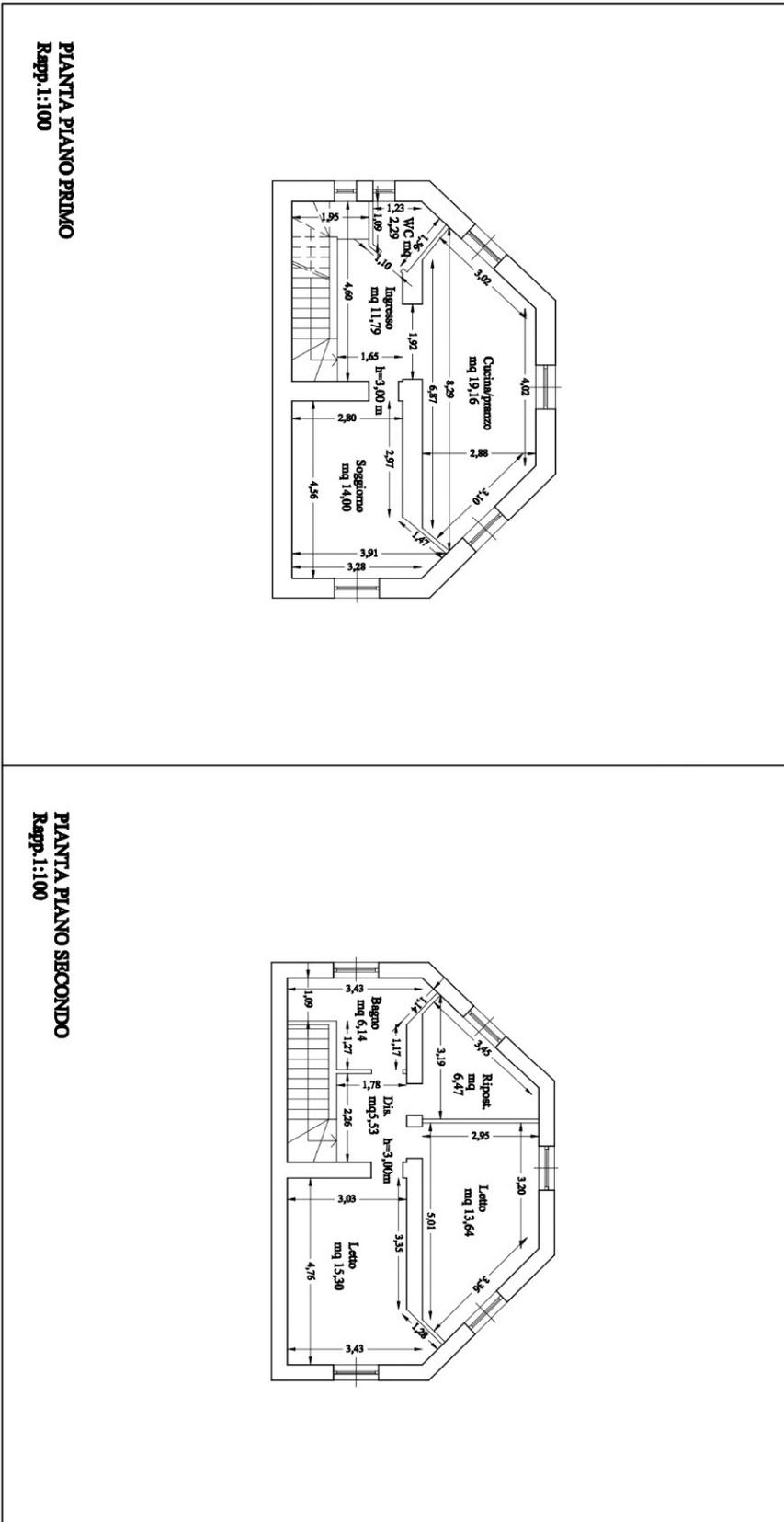


RILIEVO PLANIMETRICO

Comune di BRACCIANO - Via Salvatore NEGRETTI, 1

N.C.E.U. Foglio 25 Part.IIa 622 Sub. 2

C.4





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2022
Ora: 15:29:14
Numero Pratica: T272006/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/10/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/10/2022

Dati identificativi: Comune di **BRACCIANO (B114) (RM)**

Foglio 25 Particella 622 Subalterno 2

Partita: 1870

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **BRACCIANO (B114) (RM)**

Foglio 25 Particella 622

Classamento:

Rendita: Euro 539,70

Rendita: Lire 1.045.000

Zona censuaria 1,

Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 5,5 vani

Foglio 25 Particella 622 Subalterno 2

Indirizzo: PIAZZA ROMA n. S.C. Piano S1 - 1 - 2

> Intestati catastali

> 1. REGIONE LAZIO (CF 80143490581)

Sede in ROMA (RM)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

> Dati identificativi

📁 dall'impianto

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Immobile attuale

Comune di **BRACCIANO (B114) (RM)**

Foglio 25 Particella 622 Subalterno 2

> **Indirizzo**

 **dall'impianto** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **BRACCIANO (B114) (RM)**
Foglio **25** Particella **622** Subalterno **2**
PIAZZA ROMA n. S.C. Piano S1 - 1 - 2
Partita: **1870**

> **Dati di classamento**

 **dall'impianto al 01/01/1992** Impianto meccanografico del 30/06/1987
Immobile attuale
Comune di **BRACCIANO (B114) (RM)**
Foglio **25** Particella **622** Subalterno **2**
Rendita: **Lire 1.254**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **1870**

 **dal 01/01/1992** Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Immobile attuale
Comune di **BRACCIANO (B114) (RM)**
Foglio **25** Particella **622** Subalterno **2**
Rendita: **Euro 539,70**
Rendita: **Lire 1.045.000**
Zona censuaria **1**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **5,5 vani**
Partita: **1870**

> **Storia degli intestati dell'immobile**

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di BRACCIANO (B114)(RM) Foglio 25 Particella 622 Sub. 2

- > **1. PROVINCIA DI ROMA** 1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
 -  **dall'impianto al 05/12/2014**
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)
- > **1. REGIONE LAZIO (CF 80143490581)** 2. Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 05/12/2014 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 853 registrato in data - TRASFASSENSIDELLAL. 112/2008 ART. 58 Voltura n. 70560.1/2015 - Pratica n. RM0737489 in atti dal 20/11/2015
 -  **dal 05/12/2014**
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 18/10/2022
Ora: 15:29:14
Numero Pratica: T272006/2022
Pag: 3 - Fine

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile*
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"*
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

REGIONE LAZIO

**GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI
CENSIMENTO ABITATIVO**

COMUNE DI BRACCIANO. – VIA S. NEGRETTI N.1
N.C.E.U. FOGLIO 25. PARTICELLA 622 SUB 2

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO ESTERNA 1



FOTO ESTERNA 2

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10

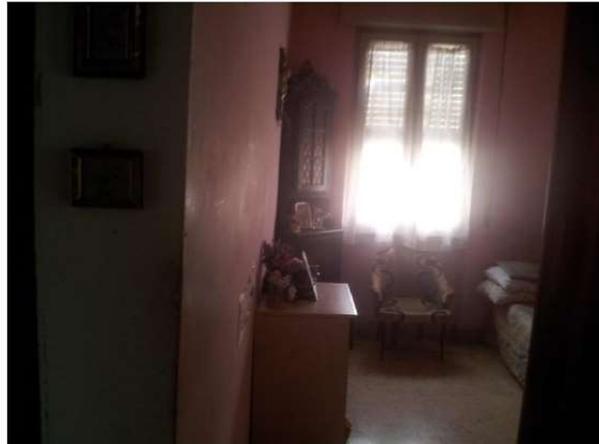


FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13

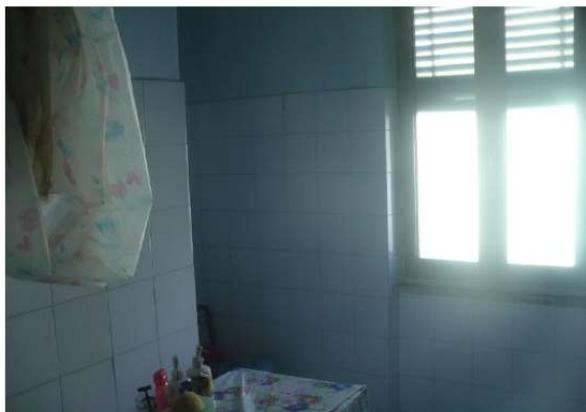


FOTO 14

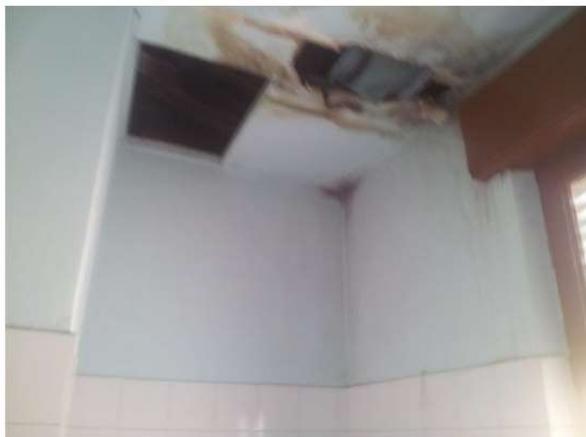


FOTO 15

