

ING. FRANCESCO DELL' AVERSANA

VIA DEL FORMELLO N. 49 - 00049 VELLETRI (RM) – CEL.3208359528

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Relativa all' Edificio per civile abitazione, circostante corte di pertinenza, sito in

Anzio Località Lavinio Via Jenne 17

di proprietà **dei sigg. S**

oooooo

1) DATI RELATIVI ALLA PROPRIETÀ

Proprietari: **per 500/1000;**

per 500/1000;

Destinazione: **Fabbricato di civile abitazione**, con relative pertinenze quali piscina e localetto di deposito; e **circostante giardino di circa mq.485.**

Ubicazione: **Anzio Località Lavinio in via Jenne n. 17**

Consistenza: **Fabbricato composto da tre livelli con corte esterna annessa, distinto al catasto per il piano terra e primo** al foglio 12. Part. 657 sub. 1 e 2, e **piano interrato** al foglio 12. Part. 657 sub. 3, e risulta composto come di seguito riportato:

- **Abitazione sub 1 e 2 graffati:**

- **Piano terra:** ampio locale abitativo composto da pranzo/soggiorno con cucina ,w.c. e due portici esterni, con giardino di circa mq. 485;

- **Piano primo:** 4 camere; 2 bagni e disimpegno e 3 terrazzini;

- **Locale garage sub 3:**

- **Piano interrato:** locale pranzo/soggiorno con cucina ,2 w.c., 2 camere un disimpegno e 2 ripostigli;(si rappresenta che è stato eseguito cambio di destinazione d'uso in assenza di autorizzazioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

amministrative)



Il tutto per una superficie utile di :



Piano terra:

Sup. abitazione = 87,73mq;

Sup. portici = 19,35mq



Piano primo:

Sup. abitazione = 66,66mq;

Sup. terrazzi = 19,15mq

Piano Interrato:

Sup. abitazione = 111,03mq;

Sup. centrale termica = 5,58mq

Sup. scala interna = 3,00mq

Sup. intercapedine = 6,28mq

Piano sottotetto:

Sup. sottotetto = 68,57mq;

Quantificazione della superficie lorda dei singoli piani

Piano terra:

Sup. lorda abitazione = 108,70mq;

Sup. portici = 20,13mq

Piano primo:

Sup. abitazione = 87,13mq;

Sup. terrazzi = 21,43mq



Piano Interrato:



Sup. piano = 150,67mq;

Sup. centrale termica= 7,85mq

Piano sottotetto:

Sup. sottotetto = 91,04mq;



Considerando la conformità urbanistica dell'edificio, la porzione di interrato abusiva e soprattutto il cambiamento di destinazione d'uso dell'interrato stesso, in difformità dai titoli edilizi, unitamente alla realizzazione dell'accesso al sottotetto reso praticabile in contrasto con i titoli edilizi; La superficie commerciale dell'edificio (superficie lorda comprendente i muri perimetrali, i divisori interni, le cantine ed i magazzini al 50% - quali accessori diretti- ed il portico al 35%, il sottotetto sarà valutato al 25% in quanto di altezza limitata e collegato abusivamente al piano sottostante) è pari a circa mq:

Piano terra: $108,70 + (0,35 \times 20,13) = 115,76 \text{mq}$; Piano primo:

$87,13 + (0,35 \times 21,43) = 94,63 \text{mq}$ _____

Piano interrato (valutato interamente come garage) = 158,52 mq - porzione abusiva 11,01mq= $(147,51 \times 0,50) = 73,76 \text{mq}$

Piano sottotetto= $(0,25 \times 91,04) = 22,76 \text{mq}$

Terreno circostante (come corte esclusiva del villino)

in parte pavimentato con beole di porfido; in parte tenuto a giardino;
in parte pavimentato con piastrelle cementizie granigliate o in
piastrelle di cotto; **della superficie complessiva, di mq. 485.**

Superficie commerciale da attribuire alla corte esclusiva esterna è pari a :
 $0,10 \times 485 = 48,5 \text{mq} < 0,20 \text{ (sup comm.le edificio)} = 48,5 \text{mq} < (0,2 \times 306,91) =$



48,5mq<61,38mq

Sup. comm.le corte=48,5mq

Sup. Lorda Comm.le Totale= 355,41mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Confini dell'immobile: con via Jenne, con due servitù di passaggio una su proprietà della stessa ditta ed una su proprietà

Dati catastali:

Catasto fabbricati:

- **Fabbricato principale piano terra e primo:**

foglio 12; part. 657; sub.1 e 2; cat. A/7; cl. 5; vani 9,5; R.c. € 1.520,97;

- **Fabbricato principale piano interrato:**

foglio 12; part. 657; sub. 3; cat. C/6; cl. 1; mq 136; R.c. € 758,57

Vincoli edilizi:

Il terreno non ricade in zona soggetta a vincolo ambientale-paesaggistico.

Situazione

Urbanistica:

- **Il fabbricato principale** è stato realizzato con Licenza edilizia n. 8942 del 06/08/1976; successivamente per difformità edilizie da quanto assentito è stata presentata al comune di Anzio richiesta di condono edilizio ai sensi e per gli effetti della L. 47/85 in data 23/06/1987 – Prot n.12337-(relativa la chiusura della veranda posta in cucina al piano terra), **a tutt'oggi in itinere**; Successivamente è stata ottenuta una nuova Concessione edilizia per ampliamento (relativo la zona garage al piano interrato e pranzo al piano terra) rilasciata dal Comune di Anzio il 18/04/1988 con il numero 12412, **nonostante ciò ha una differente distribuzione degli spazi interni rispetto a quelli assentiti.**

- **Il piano interrato** ha subito modificazioni in funzione di una diversa distribuzione degli spazi interni nonché della rampa di accesso (la quale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

risulta eliminata e sostituita da una scala con la realizzazione di un locale cantina nel quale non è stato possibile accedere) inoltre l'attuale destinazione d'uso abitativa non risulta assentita da alcuna licenza o concessione.



La piscina è stata realizzata attraverso una Concessione Edilizia n.216/87 del 22/12/1987 Prat.12389 dalla quale risulta difforme in lunghezza poiché in tale concessione risulta assentita una piscina con dimensioni 5x8metri, mentre nella realtà essa è composta da una vasca con dimensioni pari a 4,5x12,5m traslata verso la strada di oltre 4,5metri rispetto i 5 da progetto pertanto dista dall'abitazione 9,5 metri e da via Jenne 1,8 invece dei 7 metri di progetto; Nelle sue pertinenze sono inoltre stati realizzati due locali deposito privi di legittimità.

Descrizione del fabbricato :

Villino realizzato nei primi anni 1980, con struttura in muratura con solai piani e di copertura del tipo misto in latero-cemento, aventi finiture di tipo medio-alte (anche se datate), con piscina, e bisognevole di interventi di manutenzione ordinaria, dotato di certificato di agibilità datato 18/04/1985.

Valutazione :

La stima delle unità immobiliari è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale della unità immobiliare. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, considerando la situazione edilizia urbanistica (condoni edilizi da definire e porzioni di fabbricato e pertinenze abusive) e portando in detrazione le somme necessarie per la definizione dei condoni edilizi in itinere e necessarie alla rimozione delle porzioni abusive.

L'edificio ricade nell'agro della campagna di Anzio in località Lavinio. Caratteristiche della zona: zona agro del comune di Anzio vicino la S.S. 207 ed a circa 500 metri dalla stazione ferroviaria di Villa Claudia, è dotata di tutte le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria eccetto la fognatura. Collegamenti pubblici con le altre città, garantiti dal

servizio CO.TRA.L. e dalla ferrovia la cui stazione è posta a pochi metri di distanza.

Al fine di arrivare alla determinazione del più probabile valore di mercato sono stati assunti i seguenti valori dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma 2° Numero 2018:

- Abitazione valore Max. € al mq. 1550,00 / Min. € al mq.1250,00 nel caso in esame considerando lo stato delle finiture; la consistenza; e lo stato di manutenzione e conservazione e la dotazione di piscina; di giardino; e le sistemazioni esterne, si attribuisce un valore di € 1.250,00 al mq di superficie commerciale, viene altresì applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 10% in relazione alle finiture ed agli impianti datati, pertanto il valore passa a € 1.125,00 al mq di superficie commerciale;
- Stima :
- Abitazione :superficie lorda commerciale mq. 355,41 ad € 1125,00 = € 399.836,25
-
- **Totale** € 399.836,25

A detto importo occorre portare in detrazione i costi per la definizione del condono edilizio ancora in itinere e del ripristino degli abusi effettuati, vengono quantificati forfettariamente in € 30.000,00 (indennità danno ambientale; diritti istruttoria e segreteria; onorari; demolizioni, ricostruzioni;) :

€ 399.836,25 – 30.000,00= € 369.836,25 (diconsi trecentosessantanovemilaottocentotrentasei,25 euro)

Note: La stima è stata effettuata sullo stato di fatto del compendio immobiliare così come si trova ad oggi.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA :

- 1) PLANIMETRIE RILIEVO
- 2) VISURE CATASTALI CON PLANIMETRIE CATASTALI
- 3) DOCUMENTI LEGGITTIMITA' URBANISTICA
- 4) ELABORATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it