

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Perizia Tecnica

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Committenti: Avv. **Carbone Carlo** in qualità di curatore del Fall.to n.90/2005
della società con sede legale in Formello (Roma) alla Via degli
Olmetti 38, 00060, cod. fiscale
Comune: Anzio (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





1. PREMESSA.....	2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE.....	2
3. STATO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA.....	6
4. LEGITTIMITA' EDILIZIA.....	16
5. LEGITTIMITA' CATASTALE.....	17
6. STIMA DELL'IMMOBILE.....	18
6.1 CONSISTENZA.....	19
6.2 STIMA SINTETICA.....	19
6.3 STIMA ANALITICA.....	21
7. CONCLUSIONI.....	23



Il sottoscritto **Arch. Mauro Middei** nato a Velletri (Rm) il 05.08.1974, con studio in Velletri (Rm) in via Colle Ottone Alto n. 108 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 16213, e dei C.T.U. del Tribunale di Velletri con il n. 1674, è stato incaricato dall' **Avv. Carlo Carbone** con studio in Roma alla Via Marianna Dionigi n.57 (Piazza Cavour), in qualità di curatore del Fall.to n.90/2005 della società (dichiarato con sentenza n. 1347 del 04.07.2013), di redigere la presente perizia per descrivere ed individuare il valore del compendio immobiliare sito in Via A. Gramsci 100-Riviera Zanardelli 129 ad Anzio (RM).

Il sottoscritto, dopo aver effettuato i dovuti accertamenti ed aver visionato la documentazione fornita è in grado di affermare quanto segue.

I. PREMESSA

Lo scrivente:

- ha eseguito le operazioni peritali consistenti in:
 - Rilievo metrico e fotografico;
 - Acquisizione e valutazione della documentazione catastale;
 - Acquisizione e valutazione della documentazione comunale;
- ha preso atto della consistenza dell'intero compendio immobiliare che è composto da:
 - Villa con giardino e piscina sita nel Comune di Anzio (RM) con ingresso da Via Antonio Gramsci n.100 e da Riviera Zanardelli n.129 e distinta al C.F. del suddetto comune al foglio 20 p.lla 50 graffata 313 (come risulta da visura catastale ma non da stralcio catastale).

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE IMMOBILE

La villa oggetto della presente valutazione immobiliare è denominata "Villa delle Palme" ed è ubicata nel Comune di Anzio (RM). Il lotto di proprietà, completamente recintato, ha un accesso pedonale da Via Antonio Gramsci n.100 ed un accesso carrabile da Riviera Zanardelli n.129.

La proprietà è costituita da:

- La villa, realizzata in muratura portante presumibilmente intorno al 1920 (deducibile dall'epoca di costruzione degli edifici vicini e dallo stile architettonico degli stessi, molto simile

a quello della villa in oggetto), si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro tramite una scala interna. La collocazione storica della costruzione è avvalorata anche dal primo accatastamento dell'immobile che risale al 1940. La fondazione viene ipotizzata realizzata con muratura a sacco o muratura continua, in cui le pietre o mattoni sono disposti in uno scavo e uniti con malte di calce. Queste fondazioni erano progettate per poggiare su un terreno solido e trasferire i carichi dell'edificio in profondità. I solai, come descritto anche dalla relazione tecnica a corredo del progetto presentato nel 1999 (vedasi capitolo sulla legittimità edilizia) sono stati realizzati con putrelle in ferro e tavelloni mentre, il tetto a padiglione, sempre a tavelloni in laterizio ma poggianti su travature in legno, è rifinito con tegole in laterizio. Gli infissi sono in legno con vetro singolo, persiane esterne in legno e sportellone interno in legno. I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Il piano terra ha un doppio accesso, uno di servizio posto a nord (Via Gramsci) che permette l'accesso al vano scale ed uno "principale" posto a sud (Riviera Zanardelli) che, tramite una scalinata ed un portico, permette l'accesso alla zona giorno. La parte della villa esposta a sud, verso mare, è composta da due soggiorni ed un vano pranzo. Da qui, un disimpegno centrale, posto in posizione baricentrica rispetto all'impianto planimetrico, funge da elemento distributivo per tutti gli ambienti del piano e permette l'accesso ad una cucina, una camera da letto, al vano scala e a due bagni. Le ampie aperture garantiscono un'elevata qualità degli spazi interni grazie alla luce naturale e creano una continuità con l'esterno. Le vetrate verso sud, dirette sul giardino che degrada verso Riviera Zanardelli e sulla piscina, sono molto panoramiche e permettono la vista del mare anche dall'interno dell'immobile. Sul lato nord è posto anche un locale tecnico esterno. Dalla scala interna si accede al piano primo.

Il piano primo della villa è destinato prevalentemente alla zona notte e agli ambienti di servizio. La scala conduce a un disimpegno centrale che con le stesse caratteristiche distributive del piano inferiore permette l'entrata a tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno ed un studio con un ampio terrazzo panoramico.

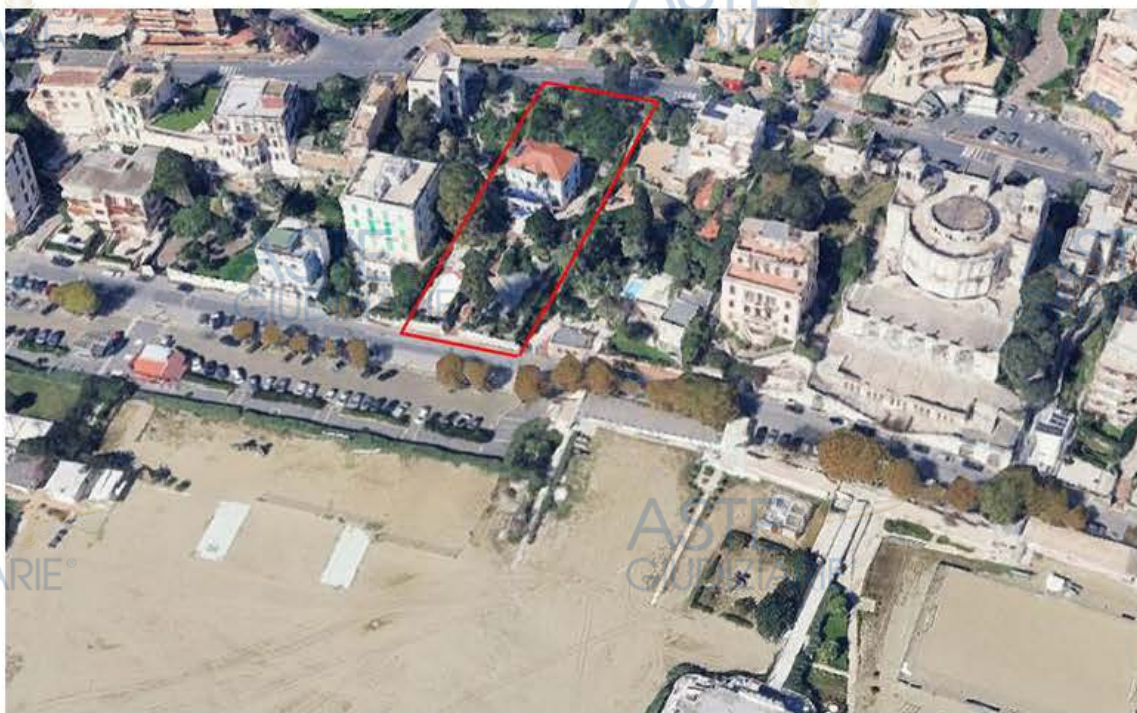


IMMAGINE I – INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

La villa è dotata di alcune delle principali utenze comunali (idrico, elettrico, fognario), ma non è presente il collegamento al gas metano e non è presente un serbatoio per il Gpl (come dichiarato dagli occupanti in sede di sopralluogo). L'impianto di scarico defluisce nella conduttura comunale posta lungo Riviera Zanardelli. Sono presenti alcuni termosifoni in alluminio e dei ventilconvettori ma attualmente non è presente un generatore e l'impianto di riscaldamento deve essere ripristinato o realizzato ex-novo. L'A.C.S. è gestita con dei pannelli solari posti sul tetto che convogliano l'acqua calda prima in un boiler posto all'interno del locale tecnico e poi all'interno dall'abitazione.

- Il giardino, di circa 2.000,00 mq., ad uso esclusivo e completamente recintato, si estende lungo l'asse nord-sud ed è caratterizzato da terrazzamenti e scale che seguono andamento altimetrico del terreno che degrada progressivamente dalla quota più elevata dell'ingresso pedonale di Via Gramsci fino a raggiungere il livello stradale di Riviera Zanardelli, con un dislivello di circa 13,00 m.

La pavimentazione esterna è mista, costituita in parte da superfici a verde, in parte da aree pavimentate con pavimento di diverse dimensioni e materiali, specchi d'acqua artificiali con all'interno diversi tipi di pesci, una grotta. I terrazzamenti, creati attraverso muri in pietra a

conci irregolari di grandi dimensioni, sono raccordati mediante gradonate, percorsi pedonali, scivoli carrabili, scale.



IMMAGINE 2 – AEREOFOTO

- La piscina ad uso esclusivo, di forma rettangolare (12,00 m x 6,00 m), è situata nella zona Sud del lotto, in posizione panoramica, con vista diretta sul mare. I lati corti sono contraddistinti per non essere dritti ma realizzati con una semicirconferenza che ha il suo centro nel punto mediano del lato. La piscina, come desunto dalla pratica edilizia per la sua realizzazione, è del tipo prefabbricato con struttura portante in acciaio galvanizzato, rivestito in pvc, su basamento in calcestruzzo. L'area piscina è servita da una zona pavimentata perimetrale.
- Un Fabbricato secondario (Dependance) di circa 14 mq. di superficie coperta. Realizzato su due livelli indipendenti, posto tra villa e piscina, con una struttura in muratura portante e copertura in cemento armato;
- Una grotta è posizionata nella zona nord-ovest del lotto ed accessibile tramite una porta in ferro e vetro.

La posizione vicino al mare, la morfologia terrazzata del lotto, l'ampio giardino, la piscina e la doppia accessibilità rendono la proprietà un immobile di pregio, adatto sia a uso residenziale permanente che come residenza stagionale di alto livello.

Via Colle Ottone Alto n.108, 00049 Velletri (Rm) - Tel. 328.8677398 – Email: mauro.middei@gmail.com

3. STATO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Le parti esterne della proprietà in oggetto (giardino, viali, specchi d'acqua, piscina) sono in buono stato e necessitano solo di alcuni interventi puntuali di manutenzione ordinaria.

Il fabbricato secondario, realizzato in muratura portante con copertura in cemento armato, necessita di interventi di maggiore consistenza in quanto sono visibili i ferri di armatura della copertura (immagine n.3), l'intonaco in alcune parti è ammalorato mentre non è presente in altre, pertanto si rende necessario:

- “Trattamento dei ferri di armatura” delle strutture in conglomerato cementizio armato ove necessario mediante la rimozione delle parti deteriorate, la pulizia del fondo, il trattamento dei ferri con asportazione della ruggine e stesura a pennello di due mani di malta a base di resine sintetiche, rinzafo di riporto e rasatura con malta adesiva sintetica.
- “Spicconatura (ove l'intonaco è molto ammalorato) o carteggiatura, intonacatura (ove l'intonaco è assente o è stato rimosso) stuccatura, rasatura, tinteggiatura”

La piscina, priva di acqua al momento del sopralluogo, sembra in buone condizioni e non sono presenti crepe o fessurazioni evidenti negli elementi portanti.

Avendo valutato visivamente la parte tecnica della piscina (quadro elettrico; pompe; skimmer; tubazioni per filtraggio, adduzione e scarico; ecc.) e nello specifico la presenza di eventuali ed evidenti lesioni e/o crepe, non si è rilevata alcuna anomalia che possa incidere sulla funzionalità della piscina.

Ovviamente una valutazione più dettagliata può essere fatta una volta che si riempie la vasca di acqua e si mette in funzione tutta la parte elettrica ed

idraulica.

IMMAGINE 3 – FOTO INTERNA PIANO PRIMO

La grotta è in buono stato e non necessita di interventi evidenti di manutenzione.

La villa, realizzata come descritto al capitolo 2, presenta diverse problematiche che devono essere risolte come di seguito riportato:

3.1 CEDIMENTO STRUTTURALE

Nel portico di entrata, posto sul lato sud, è evidente come sia avvenuto un cedimento della fondazione sotto ad un pilastro come meglio evidenziato nell'immagine n.4.

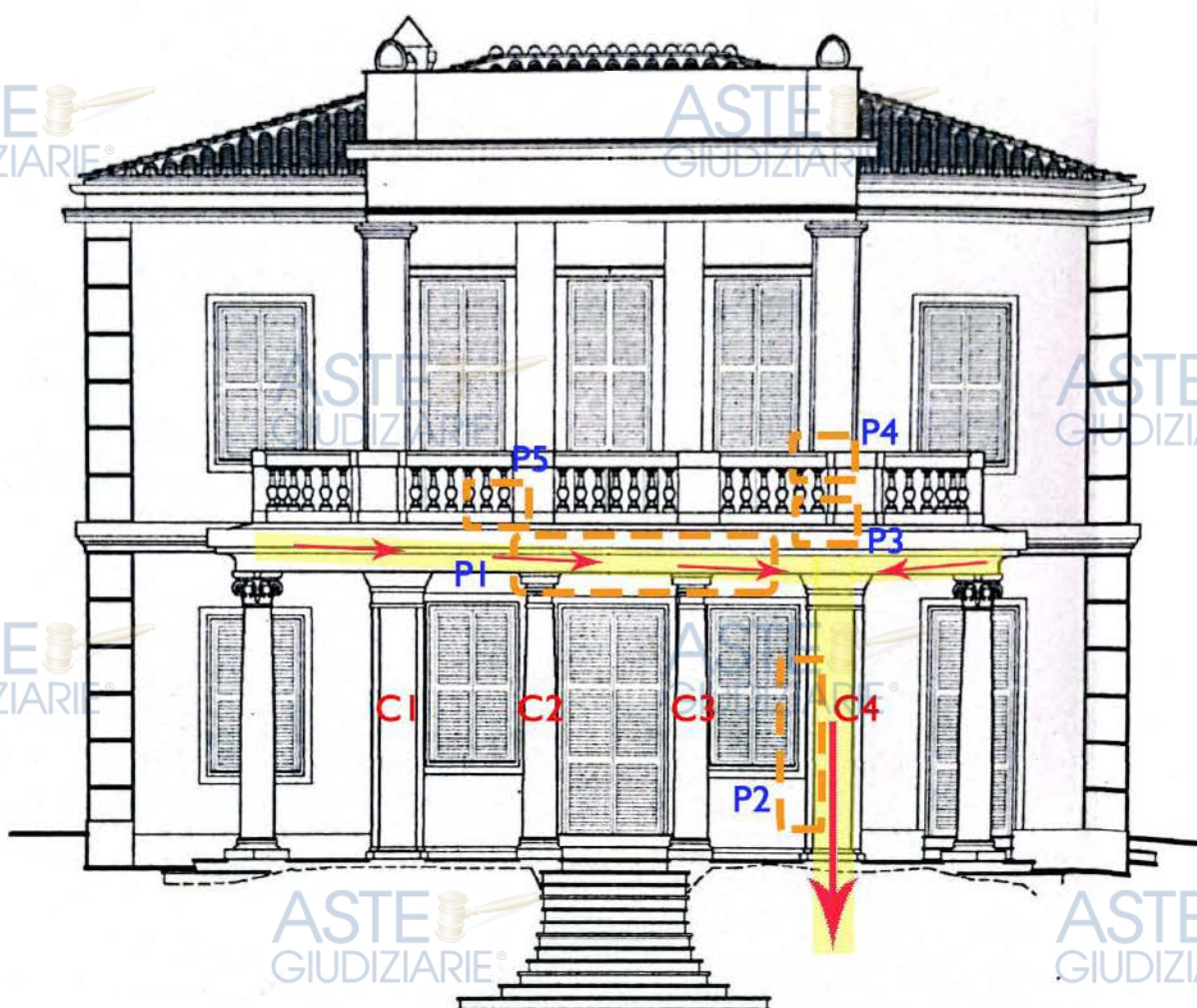
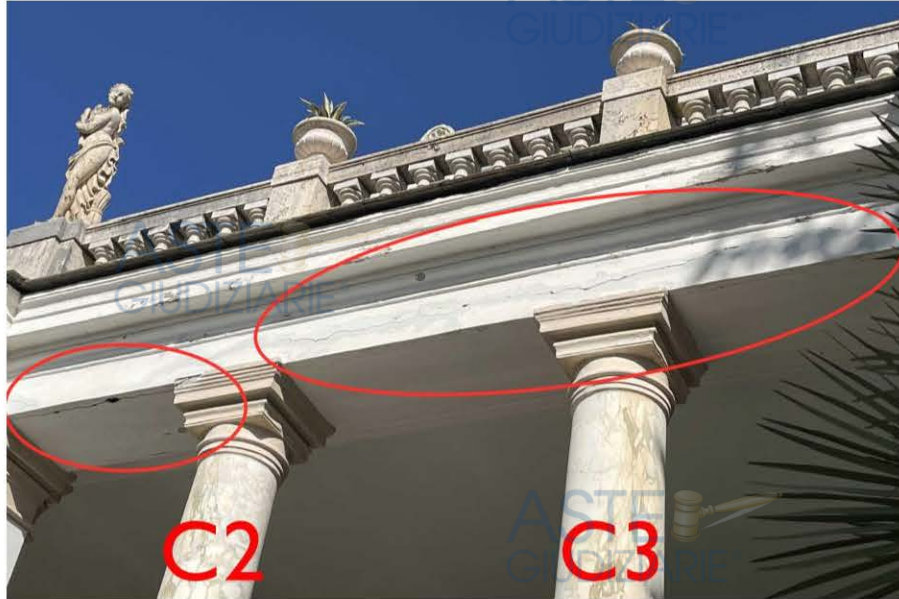


IMMAGINE 4 – PROSPETTO SUD

Tale cedimento segue le direzioni indicate nell'immagine n.4, avvalorate dalle foto particolari identificate da P1 a P5 e, anche se non comporta un pericolo imminente di crollo, deve essere risolto per un eventuale pericolo futuro.



PI – LESIONI SULL'ARCHITRAVE

Dalla Foto P1 si nota che a sinistra della colonna C2 c'è una lesione evidente sotto l'architrave mentre tra la C2 e la C3, anche oltre la C3 verso destra, si trova una lesione frontale che tende verso l'alto. Lo schema di movimento (colore viola) e lesione (colore verde) della trave è evidenziato nell'immagine n.5.

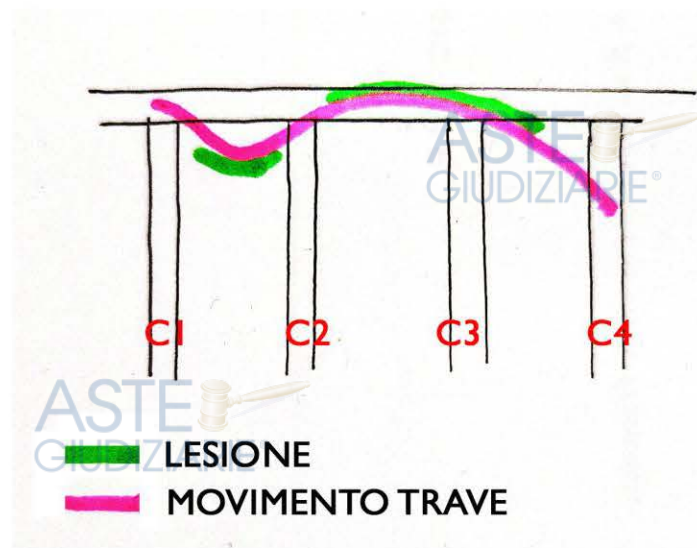


IMMAGINE 5 – SCHEMA DI MOVIMENTO/LESIONE

Il cedimento della Colonna C4 è evidente anche nelle lesioni verticali presenti sulla stessa e sul distacco dello zoccolino, con relativa lesione, sul terrazzo soprastante la C4, come meglio evidenziato nelle Foto P2 e P3. Altre lesioni che avvalorano quanto sopra descritto sono visibili nelle Foto P4 e P5.



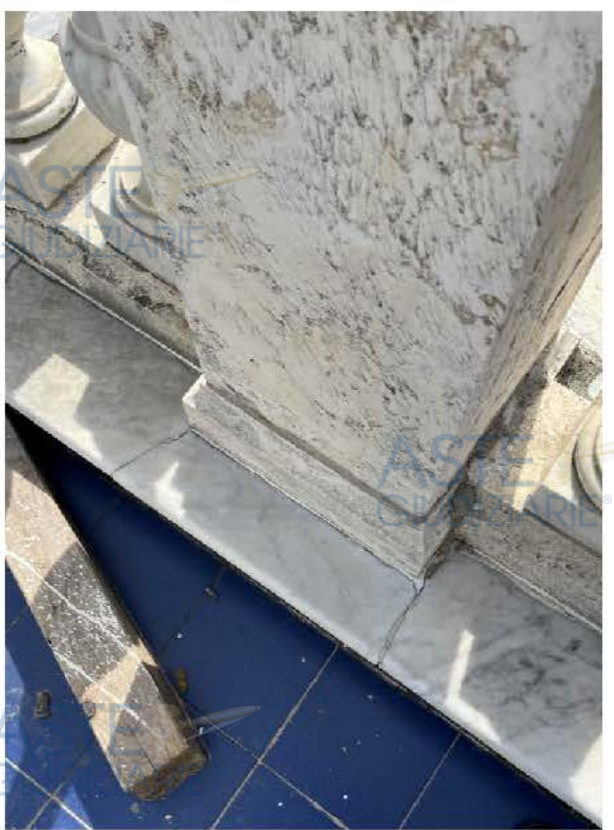
P2 - LESIONI SULLA COLONNA



P3 - DISTACCO ZOCCOLINO



P4 - DISTACCO DEL CORRIMANO



P5 - DISTACCO ZOCCOLINO

Altra problematica, a livello strutturale, è evidente al piano primo nella parete tra la camera da letto (camera esposta sul lato nord-est), ed il bagno (Immagine n.6) in cui sono evidenti lesioni di distacco tra le due pareti portanti trasversali tra loro.



IMMAGINE 6 – LESIONE INTERSEZIONE PARETI

Un'altra problematica di tipo strutturale è presente nel solaio di interpiano, tra piano terra e primo. Nel soffitto del soggiorno centrale al piano terra (Immagine n.7) si vede il distacco del travetto del solaio, e nel pavimento dello studio al piano primo (Immagine n.8), si sono lesionate alcune parti del pavimento.

**IMMAGINE 7 – LESIONE SOFFITTO****IMMAGINE 8 – LESIONE PAVIMENTO**

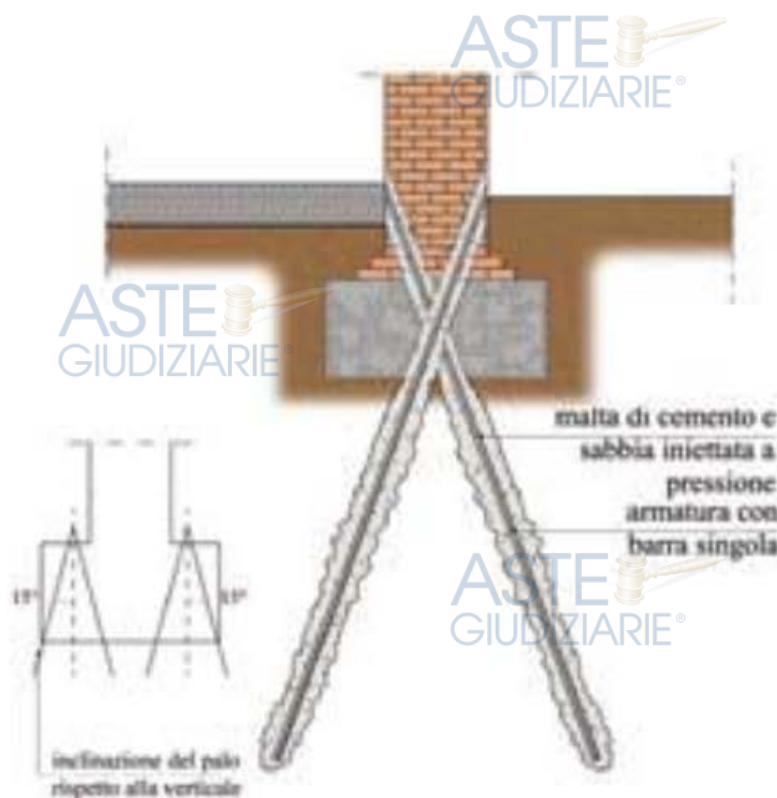
I “danni” sopra descritti, anche se hanno generato la stessa problematica, quindi una lesione evidente, probabilmente derivano dalla stessa causa ma devono essere risolti in modo differente.

Per il cedimento della fondazione, sotto la colonna esterna identificata come C4, ci sono diversi tipi di intervento che andrebbero vagliati a seguito di sondaggi ed approfondimenti specifici.

Considerando che l'intervento da eseguirsi (valutabile nello specifico dopo un'analisi approfondita) dovrà essere di minor impatto possibile, visto il valore dell'edificio, riducendo al minimo i costi, e pertanto di conseguenza:

- sul lato verso mare non si potrà scavare molto intorno alla colonna e soprattutto non troppo in profondità, per evitare che ci siano ulteriori cedimenti (evitabili con opere provvisorie consistenti);
- sul lato verso l'interno, non si potrà demolire una superficie eccessiva del solaio di calpestio del portico.

Per questi motivi, in questa sede non viene considerato un intervento che porti ad un “ampliamento” della fondazione, attraverso un doppio cordolo di collegamento posto ai lati della fondazione esistente ma viene considerato un intervento nella sottofondazione attraverso l'inserimento di micropali armati.

**IMMAGINE 9 – INTERVENTO IN SOTTOFONDAZIONE**

Lo specifico delle lavorazioni viene indicato nel computo metrico estimativo allegato alla presente perizia e si precisa che tale intervento può essere eseguito anche attraverso nuove tecnologie, per esempio attraverso perforazioni seguite dall'innesto di elementi tubolari in acciaio e resine espandenti.

Le crepe presenti sulle pareti e nei soffitti seguiranno le seguenti procedure:

- “Spicconatura dell’intonaco deteriorato in corrispondenza delle lesioni”, per una larghezza di circa 40-50 cm a cavallo della crepa e scarnitura della lesione a 45°;
- “Pulizia della lesione con aria o acqua” per rimuovere polvere o frammenti di muratura. Eventuale imbibizione con acqua del supporto di fondo;
- “Stesura dello strato di base con malta fibrorinforzata (circa 5 mm)”;
- “Applicazione rete in fibra di vetro (o di carbonio) a cavallo della lesione sul letto di malta fibrorinforzata posato in precedenza”;
- “Stesura di ulteriore strato di malta fibrorinforzata”;
- “Finitura al grezzo mediante posa di rasante minerale fibrorinforzata a livello dell’intonaco originario”;
- “Rimozione di eventuali parti eccedenti e pulizia delle superfici”;
- “Tinteggiatura”.

Per i distacchi che interessano gli elementi lapidei (cornici e soglie del terrazzo) e lo zoccolino è previsto lo smontaggio degli stessi, la stuccatura e rasatura con malta cementizia e successivo ripristino dell'elemento precedentemente rimosso.

3.2 MUFFE ED EFFLORESCENZE

All'interno della villa, solo in alcune parti, sono presenti delle muffe sulle pareti e sul soffitto derivanti in parte da vecchie infiltrazioni ma perlopiù per la mancanza di aerazione in locali umidi (Immagine n.10).



IMMAGINE 10 – MUFFE SU PARETI E SOFFITTO

Per risolvere questa problematica sono previste le seguenti lavorazioni:

- “Rimozione dell’intonaco” con conseguente attesa dell’asciugatura della parete;
- “Posa in opera di intonaco” non a base cementizia;
- “Tinteggiatura con tinta traspirante”.

Le efflorescenze combinate con muffe presenti su alcune pareti sono generate da umidità di risalita (Immagine n.11 e n.12).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMMAGINE 11 – MUFFE DA UMIDITA' DI RISALITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



IMMAGINE 12 – MUFFE DA UMIDITA' DI RISALITA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per risolvere questa problematica sono previste le seguenti lavorazioni:

- “Rimozione dell’intonaco” fino ad un’altezza pari a 150 cm. con conseguente attesa di asciugatura della parete;
- “Posa in opera di intonaco deumidificante”;
- “Tinteggiatura con tinta traspirante”.

3.3 ALTRI INTERVENTI

La villa in oggetto non ha subito interventi recenti di manutenzione e pertanto necessita di una ristrutturazione generale, oltre agli interventi sopra specificati, per renderla perfettamente utilizzabile.

Viene di seguito specificato lo stato delle varie parti della proprietà ed il tipo di intervento di cui si necessita:

- Impianto elettrico: è presente l'impianto elettrico ma non è integro (mancanza di scatole, placche, alcuni interruttori, ecc) e solo in parte funzionante e necessita di essere “revisionato ed integrato”;

- Impianto idraulico: è presente l'impianto di adduzione e scarico funzionante ma deve essere revisionato, momentaneamente almeno nelle parti terminali (schermature e sanitari) in quanto, a vista, non è stato mantenuto da molto tempo. L'impianto di acqua calda sanitaria è gestito da pannelli solari posti in copertura e boiler posizionato nel locale tecnico, di recente realizzazione e funzionante all'epoca del sopralluogo. Deve essere realizzato l'impianto del gas (cucina con fuochi) o elettrico (piano ad induzione) per la cucina.

- Impianto termico: non è presente un impianto di riscaldamento funzionante. Sono presenti dei termosifoni e dei termoconvettori, solo in alcuni ambienti ma non è presente un generatore. Le tubazioni sono da rimuovere o comunque da realizzare ex-novo.

- Opere Edili: Pulizia delle facciate attraverso la rimozione dell’intonaco ammalorato con rifacimento dello stesso (ove rimosso), carteggiatura dell’intonaco non rimosso e successiva tinteggiatura di tutte le facciate. Si necessita dello stesso intervento per tutte le pareti e soffitti interni con rimozione, ove presente, della carta da parati poiché evidentemente ammalorata.

Alcuni infissi interni ed esterni, comprese persiane e pannelli interni delle finestre, necessitano di una carteggiatura con successiva verniciatura.

4. LEGITTIMITA' EDILIZIA

Il lotto in oggetto ricade a livello urbanistico:

1. V_PRG: Aree Verdi di pertinenza privata. Viene regolamentato attraverso l'art.21.8 lett. c) delle N.T.A. del Comune di Anzio che recita: *"è il verde che fa riferimento soprattutto ai giardini delle ville che, pur realizzate nel'900, sono considerate di rilevanza storico architettonica. Ma può essere anche un verde a sé stante. E' un verde da salvaguardare nella sua dimensione e conformazione mediante interventi di restauro o ripristino utilizzando le piantumazioni originarie elencate nell'apposita ricerca agro-vegetazionale."*
2. PTPR tav. A 34_399: Paesaggio degli insediamenti urbani, Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua.

L'art. 27 delle norme del P.T.P.R. definiscono il Paesaggio degli insediamenti urbani e nello specifico:

- comma 2: "La tutela è volta alla riqualificazione degli ambiti urbani e, in relazione a particolari tessuti viari o edilizi, al mantenimento delle caratteristiche, tenuto conto delle tipologie architettoniche nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi ed alla valorizzazione dei beni del patrimonio culturale e degli elementi naturali ancora presenti, alla conservazione delle visuali verso i paesaggi di pregio adiacenti e/o interni all'ambito urbano anche mediante il controllo dell'espansione, il mantenimento di corridoi verdi all'interno dei tessuti e/o di connessione con i paesaggi naturali e agricoli contigui.";

Le norme del P.T.P.R. definiscono i limiti posti a tutela della Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua, nello specifico, nel punto 3.1 in riferimento al Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20% è Consentito il recupero dei manufatti esistenti nel rispetto delle tipologie tradizionali. Non sono consentiti aumenti di volume né di superfici esterne coperte e/o pavimentate. Ogni trasformazione deve avvenire nel rispetto della tipologia edilizia tradizionale. Gli interventi previsti nei punti 3.2 *"costruzione di manufatti fuori terra o interrati [...]"* e 3.3 *"installazione di manufatti leggeri anche prefabbricati e strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee [...]"* non sono consentiti.

3. PTPR tav. B 34_399: lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche – Ricognizione delle aree tutelate per legge (art. 134 co.1 lett.b e art.142 co.1D.lvo 42/04) e precisamente come "a) costa del mare" vincolata ai sensi dell'art.5 della L.R. 24/98.

L'art. 8 (beni paesaggistici art. 134 co1 lett. a del Codice) delle norme del P.T.P.R. definiscono:

- c) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, ivi comprese le zone di interesse archeologico;*
- d) *le bellezze panoramiche considerate come quadri e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.*

Via Colle Ottone Alto n.108, 00049 Velletri (Rm) - Tel. 328.8677398 – Email: mauro.middei@gmail.com

La villa realizzata presumibilmente intorno al 1920/30 (deducibile dall'epoca di costruzione degli edifici vicini e dallo stile architettonico degli stessi, molto simile a quello della villa in oggetto), si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro tramite una scala interna. La collocazione storica della costruzione è avvalorata anche dal primo accatastamento dell'immobile che risale al 1940, come descritto nell'atto di compravendita repertorio n. 24.241 e raccolta n. 6.577 stipulato il 21/07/1998 e registrato a Roma il 27/07/1998 al n. 32794 a firma del notaio Arduino Spicacci Minervini.

Pertanto la prima costruzione dell'immobile è avvenuta antecedentemente alle prime leggi urbanistiche.

Nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti concessione edilizie:

- **Concessione Edilizia n. 12445 del 25/03/1988** per la costruzione di una piscina di dimensioni 12,00 x 6,00 m., presentata in data 31/12/1987 e registrata al prot. n. 27315 a nome di Soc.
- **Concessione Edilizia n. 16514 del 11/04/2001** per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato denominato "Villa delle Palme" e vano interrato a servizio della piscina presentata in data 30/06/1999 e registrata al prot. n. 19404 a nome di Soc. ,

La villa compresa degli accessori (piscina e fabbricato secondario) è legittima ad esclusione di:

- n.2 finestre al piano primo che sono state tamponate internamente ma queste, non avendo variato le condizioni esterne dell'edificio (sono rimaste le finestre con le persiane) e, non influenzando negativamente sulla superficie aeroilluminante come stabilito dall'art.77 del D.P.R. 308/2001 possono essere legittimate se non ripristinate;
- il locale tecnico posto al piano terra che è stato realizzato con un volume maggiore di quello concessionato dovrà essere ridimensionato come previsto dal progetto legittimato;
- una finestra posta al piano terra del vano scala che deve essere rimossa (Foto n.5 - Allegato n. 1)

5. LEGITTIMITA' CATASTALE

Le planimetrie presenti in catasto evidenziano che:

- La piscina non è presente e pertanto deve essere accatastata;

Via Colle Ottone Alto n.108, 00049 Velletri (Rm) - Tel. 328.8677398 - Email: mauro.middei@gmail.com

- Deve essere presentata una variazione catastale della divisione interna della villa che allinei lo stato dei luoghi (correttamente legittimati in Comune) con il catasto.

Attualmente è stata presentata ed accettata un'istanza di rettifica al catasto per l'aggiornamento dell'indirizzo mentre, è stata fatta un'istanza di rettifica del nominativo della Ditta ma ancora non è stata accettata.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Il valore commerciale del bene è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la **stima degli edifici** si è giunti al valore commerciale, sempre tenendo in considerazione quanto precedentemente esposto ma, eseguendo la media aritmetica tra i valori conseguiti tramite una stima SINTETICA ed una stima ANALITICA, partendo sempre dal valore commerciale del bene determinato dai valori stabiliti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (aggiornato al Semestre 2/2024). Questo valore è stato poi confrontato con i prezzi di vendita di immobili con le medesime caratteristiche nella stessa zona del bene considerato. Entrambi i metodi di stima partono dalla S.U.L. commerciale e dal Valore OMI ma:

- la stima SINTETICA valuta alcuni parametri (Taglio immobile, livello di piano, posizione, tipologia, ecc) che generano dei coefficienti moltiplicativi che adeguano, in modo puntuale, il valore commerciale all'immobile in oggetto;

- la stima ANALITICA si basa sulla capitalizzazione del reddito annuo dell'intera proprietà considerando:

1. Q (Quota di reintegrazione, manutenzione, assicurazione pari al 7%);
2. S (Servizi di custodia, illuminazione, luce, acqua pari al 4%);
3. M (Mancati redditi dovuti a periodi di inutilizzo, pari al 3%);
4. A (Spese di amministrazione pari al 2%);

5. I (Imposte pari al 15%); 6)

6. II (Interessi sulle spese precedenti =5%)

Dai valori OMI si è determinato che, per destinazione residenziale nel Comune di Anzio (RM) nella zona BI/Centrale/CENTRO STORICO (VIA ANTONIO GRAMSCI) si hanno:

- Valore Mercato OMI al 2° sem. 2024 - min: €/mq 1.550,00 e max: €/mq 2.250,00.
- Valore di Locazione OMI al 2° sem. 2024 - V.min €/mq 6,3 - V.max €/mq 9 e visto il tipo di bene in oggetto si prende in considerazione il V.max €/mq 9.

6.1 CONSISTENZA

Calcolo Consistenza:

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione (Villa)	302,50	1,00	302,50
Portico	41,55	0,40	16,62
Terrazza	39,85	0,30	11,96
Fabbricato Secondario	33,57	0,50	16,79
Giardino	2.000,00	0,05	100,00
Superficie Convenzionale			447,87

La piscina sarà valutata come plusvalore sulla stima finale.

6.2 STIMA SINTETICA

Valore normale = Valore normale unitario x superficie utile lorda (mq).

La superficie convenzionale del bene è pari a 447,87 mq

Dove il valore normale unitario = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) x K

K rappresenta la media ponderata dei coefficienti di merito K1 e K2 (rispettivamente relativi alle caratteristiche dell'immobile che attengono in particolare al taglio, al livello del piano) ed è calcolato in base alla formula seguente:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

Dove:

K1 (Taglio superficie) = 0



fino a 45 mq	1
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
oltre 150 mq	0
K2 (Livello di piano) = 1 (villa)	
piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico/villa/villino	1

Valore normale = €/mq 1.550 + (€/mq 2.250 - €/mq 1.550) X (0 + 3 X 1) / 4 = €/mq 2.075,00.

Si precisa inoltre che ai fini della presente valutazione non è stato possibile fare riferimento ad altri elementi che potessero integrare il valore normale dell'immobile non avendo potuto reperire dati quali: i prezzi effettivamente praticati che emergono dalle compravendite fra privati per la stessa zona nello stesso periodo temporale;

Si devono considerare i seguenti parametri valutativi (Tab. I) riferiti all'immobile in oggetto da cui si ricava il Valore normale unitario.

Tab. I

CARATTERISTICHE AMBIENTALI		ETA'		TIPOLOGIA		POSIZIONE	
		ANNI		VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
OTTIMI	1,05	FINO A 5	1,00	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		
PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		COEFF. RISULTANTE = 1,11	
OTTIMA	1,00	OTTIMI	1,00	NORMALE	1,00		
MEDIA	0,90	BUONI	0,90	MEDIOCRE	0,80		
SCADENTE	0,60	MEDIOCRI	0,80	SCADENTE	0,60		
		SCADENTI	0,70				

La quantificazione ed il tipo di intervento da eseguirsi sugli impianti non può essere definito in modo dettagliato se non si eseguono delle indagini accurate e puntuali che portino in modo certo all'individuazione delle problematiche esistenti pertanto sono stati "parametrizzati" con i valori delle tabelle "Caratteri Tecnologici e Stato di conservazione".

Vengono escluse dalla seguente valutazione gli interventi descritti nel paragrafo 3, che esulano in qualche modo dalla semplice manutenzione dell'immobile, e per le quali viene eseguito un computo metrico estimativo dettagliato che poi porterà ad una riduzione dell'importo stimato.

Valore normale unitario = $(\text{€/mq } 2.075,00 \times 1,11) = \text{€/mq } 2.303,25$

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

$\text{€/mq } 2.303,25 \times 447,87 \text{ mq} = \text{€ } 1.031.556,58$ arrotondato ad **€ 1.050.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Unmilione cinquantamila/00cent**)

6.3 STIMA ANALITICA

Valore di locazione: $\text{€/mq } 9 \times 447,87 \text{ mq} = \text{€ } 4.030,83$ (arrotondato a **€ 4.000,00**)

Le detrazioni complessive ammontano a: $Q+S+M+A+I+II = 30\%$ per cui la media annua del RMA (netto) è: $\text{€ } 48.000,00 \times 0,70 = \text{€ } 33.600,00$.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: $\text{€ } 33.600,00 \times 100 / 3,5 = \text{€ } 960.000,00$

(diconsi in cifra tonda Euro **Novencentosessantamila/00cent**).

Si ottiene, quindi, che il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, possa scaturire dalla media aritmetica dei valori ottenuti con i due metodi di stima e pertanto ascende al seguente:

VALORE DI MERCATO STIMATO: $(\text{€ } 1.050.000,00 + \text{€ } 960.000,00) / 2 = \text{€ } 1.005.000,00$ arrotondato ad **€ 1.000.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Unmilione/00cent**)

Tale valore di mercato viene aumentato del 10% per la presenza della piscina privata, ad uso esclusivo.

Pertanto, si ha che il **VALORE DI MERCATO** è pari a: $\text{€ } 1.000.000,00 + 10\% = \text{€ } 1.100.000,00$

(diconsi in cifra tonda Euro **Unmilione centomila/00cent**)

Dal valore di mercato stimato si deve sottrarre, oltre a quanto parametrizzato:

- I. Il costo per le opere da eseguire per l'eliminazione delle criticità derivanti dal cedimento strutturale e dall'umidità, comprese le spese tecniche necessarie al completamento dei lavori (presentazione documentazione agli Enti preposti, Direzione Lavori, ecc.) ed oneri comunali;

Via Colle Ottone Alto n.108, 00049 Velletri (Rm) - Tel. 328.8677398 - Email: mauro.middei@gmail.com

2. Ripristino dello stato dei luoghi in riferimento al locale tecnico, comprese le spese tecniche;
3. Il costo per l'allineamento catastale di tutte le opere presenti nel lotto di proprietà;

Il valore relativo alle opere edili da realizzare per i punti 1 e 2 sono pari ad € 27.217,45 come da computo metrico estimativo allegato. A tale importo, in base all'esperienza del sottoscritto, deve essere aggiunto un importo a corpo, pari al 10%, relativo agli imprevisti in fase di esecuzione dell'opera:

$$€ 27.217,45 + 10\% = € 29.939,20$$

L'IVA relativa ai suddetti lavori è pari al 10% e pertanto si ha che l'importo complessivo è pari ad € 32.933,12

Gli oneri del comune sono stimabili a circa € 300,00.

Le spese tecniche relative alle prestazioni professionali da eseguirsi nei suddetti punti 1 e 2 sono pari ad € 7.794,70, come da Allegato, oltre oneri di Inarcassa pari al 4% ed IVA pari al 22%, pertanto per complessivi € 9.889,91.

Per il punto 3 serve eseguire le seguenti prestazioni professionali:

1. **Restituzione grafica, previo rilievo con strumentazione GPS, di tutti i manufatti presenti sulla proprietà** (villa, piscina, manufatto accessorio);
2. **Prelievo dell'estratto di mappa in catasto** per avere una base su cui inserire gli immobili;
3. **Predisposizione e consegna in catasto del Tipo Mappale**, per poter far inserire la piscina ed il manufatto accessorio in catasto, così da risultare oltre che con un identificativo anche a livello mappale;
4. **Predisposizione e consegna in catasto di n.3 Docfa**, uno per la villa, uno per la piscina, uno per il manufatto accessorio così, ogni elemento ha una planimetria depositata in catasto;

con il seguente importo, comprensivo di spese e diritti come da offerta economica presentata dal sottoscritto ed allegata alla presente, pari ad € 1.950,00 oltre oneri di Inarcassa pari al 4% ed IVA pari al 22%, pertanto per complessivi € 2.474,16.

Per quanto sopra relazionato si può riassumere che:

il valore di mercato dell'immobile a seguito di stima è pari ad € 1.100.000,00 a cui vanno detratti i seguenti importi: € 32.933,12 + € 300,00 + € 9.889,91 + € 2.474,16 = € 45.897,19 arrotondato ad € **46.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Quarantaseimila/00cent**)

Pertanto si ha:

VALORE DI MERCATO: € 1.100.000,00 - € 46.000,00 = € 1.054.000,00 arrotondato a **€ 1.050.000,00**
(diconsi in cifra tonda Euro **Unmilione cinquantamila/00cent**).

7. CONCLUSIONI

A seguito delle deduzioni sopra esposte si ha che il VALORE DI MERCATO dell'immobile oggetto della perizia è pari a: **€ 1.050.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Unmilione cinquantamila/00cent**).

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica;
2. Documentazione Catastale;
3. Documentazione Comunale;
4. Computo metrico estimativo delle lavorazioni;
5. Parcella per esecuzione lavori;
6. Parcella per prestazioni catastali;
7. APE;
8. Atti di compravendita acquisiti in comune.

Velletri, lì 26.05.2025

IL TECNICO

ARCH. MAURO MIDDEI