

Perizia Tecnica

VALUTAZIONE IMMOBILIARE

Committente: **Kustermann Carlo** curatore del Fall.to n.80/2022 della società 



Comune: **Nemi (RM)**

INDICE

1. PREMESSA	2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE	4
3. LEGITTIMITA' EDILIZIA	5
4. CRONISTORIA PARTICELLARE.....	6
5. TABELLE MILLESIMALI E CALCOLO DEGLI ONERI.....	8
6. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI	11
6.1 BENE 1	13
6.2 BENE 2.....	17
6.3 BENE 3.....	20
6.4 BENE 4.....	24
6.5 BENE 5.....	29
7. CONCLUSIONI	33

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 dal Sig. **Carlo Kustermann** con studio in Genzano di Roma alla Via Colle Fiorito n.2, in qualità di curatore del Fall.to n.80/2022 della società [REDACTED]

[REDACTED] di redigere la presente perizia per descrivere ed individuare il valore del compendio immobiliare sito in Nemi (RM).

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

I. PREMESSA

Lo scrivente ha eseguito le operazioni peritali consistenti in:

1. Rilievo metrico e fotografico;
2. Acquisizione e valutazione della documentazione catastale;
3. Acquisizione e valutazione della documentazione comunale;

ed ha preso atto della consistenza degli immobili di proprietà della [REDACTED] che fanno parte di un compendio immobiliare, di maggiore consistenza, sito in Via Nemorense n.1 e Via dei Laghi n.42 nel Comune di Nemi (Rm), denominato condominio "Domus Ninfa Egeria".

Da una prima valutazione castale è emerso che il fabbricato insiste su un lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 4 p.lla 1582 sub. 1 (BCNC) e p.lle 1583, 1584 e 1585 ([REDACTED]).

Gli immobili di proprietà [REDACTED] elencati nel programma di liquidazione sono:

1. Magazzino (piano S1): C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 502;
2. Abitazione Civile (piano S1 – Int. 1): C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 503;
3. Abitazione Civile (piano T – Int. 3): C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 505;
4. Abitazione Civile (piano I – Int. 6): C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 508;
5. Abitazione Civile (piano I – Int. 9): C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 511;
6. Abitazione Civile (piano 2 – Int. 11): C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 513;
7. Unità immobiliare urbana (piano S1): C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 2;
8. Unità immobiliare urbana (piano S1): C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 3;

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

- 9. Unità immobiliare urbana (piano T): C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 5;
- 10. Unità immobiliare urbana (piano T): C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 8;
- 11. Unità immobiliare urbana (piano I): C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 11.

Nell'elenco mancano:

- Unità immobiliare urbana (piano 2): C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 12 (proprietà 1/2 [REDACTED]);
- Terreni: C.T. foglio 4 p.lle 1583, 1584 e 1585 (di proprietà esclusiva [REDACTED]).

Dopo aver rilevato l'incongruità della proprietà di alcune particelle rimaste intestate alla [REDACTED], il sottoscritto ha richiesto un'integrazione all'incarico per la presentazione delle relative variazioni catastali. Ricevuto l'incarico, sono state effettuate le seguenti variazioni:

- Il Magazzino (piano S1) individuato al C.F. foglio 4 p.lla 226 sub 502 **è stato variato in BCNC e con il nuovo identificativo catastale foglio 4 p.lla 226 sub 515.** Questa variazione si è resa necessaria in quanto il bene in oggetto risulta un locale tecnico per tutto il compendio immobiliare. La porzione di terreno adiacente a questo immobile individuata al C.F. foglio 4 p.lla 1582 sub 3, essendo una porzione di terreno di tutti i "Condomini", **è stato variato in BCNC e con il nuovo identificativo catastale foglio 4 p.lla 1582 sub 502;**
- Il Terreno individuato al C.T. foglio 4 p.lla 1583, nello stato dei luoghi non è definito nel suo perimetro e risulta utilizzato da tutti i proprietari con compendio immobiliare. Per questo motivo **è stata variato in BCNC foglio 4 p.lla 1722 sub 501;**
- Per lo stesso motivo del Terreno sopra descritto, anche i terreni individuati al C.T. foglio 4 p.lle 1584 e 1585 **sono state variate in BCNC foglio 4 p.lla 1723 sub 501.**

Per quanto sopra premesso, i restanti immobili intestati alla [REDACTED], nella presente perizia sono stati così suddivisi:

- BENE N.1: Appartamento (Interno 1) al piano seminterrato distinto al C.F. al foglio 4 p.lla 226 sub 503 con corte esclusiva distinta al foglio 4 p.lla 1582 sub 2;
- BENE N.2: Appartamento (Interno 3) al piano terra distinto al C.F. al foglio 4 p.lla 226 sub 505 con corte esclusiva distinta al foglio 4 p.lla 1582 sub 5;
- BENE N.3: Appartamento (Interno 6) al piano primo distinto al C.F. al foglio 4 p.lla 226 sub 508 con corte esclusiva distinta al foglio 4 p.lla 1582 sub 8;

- BENE N.4: Appartamento (Interno 9) al piano primo distinto al C.F. al foglio 4 p.lla 226 sub 511 con corte esclusiva distinta al foglio 4 p.lla 1582 sub 11;
- BENE N.5: Appartamento (Interno 11) al piano secondo distinto al C.F. al foglio 4 p.lla 226 sub 513 con corte in comproprietà distinta al C.F. al foglio 4 p.lla 1582 sub 12. Viene inserito in questo bene anche la quota pari ad 1/2 della p.lla 226 sub 12 in quanto è la corte di accesso dei due appartamenti presenti a questo livello.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE GENERALE

I beni oggetto della perizia fanno parte di un compendio immobiliare, di maggiore consistenza, sito in Via Nemorense n.1 nel Comune di Nemi, denominato condominio “Domus Ninfa Egeria”. L’accesso al compendio avviene da due strade private di cui una carrabile posta su Via dei Laghi n.42, ed un’altra posta su Via Nemorense n.1 ma attualmente in disuso. Il compendio immobiliare dista circa 140 m dal Centro di Nemi ma si trova ad una quota molto più alta.

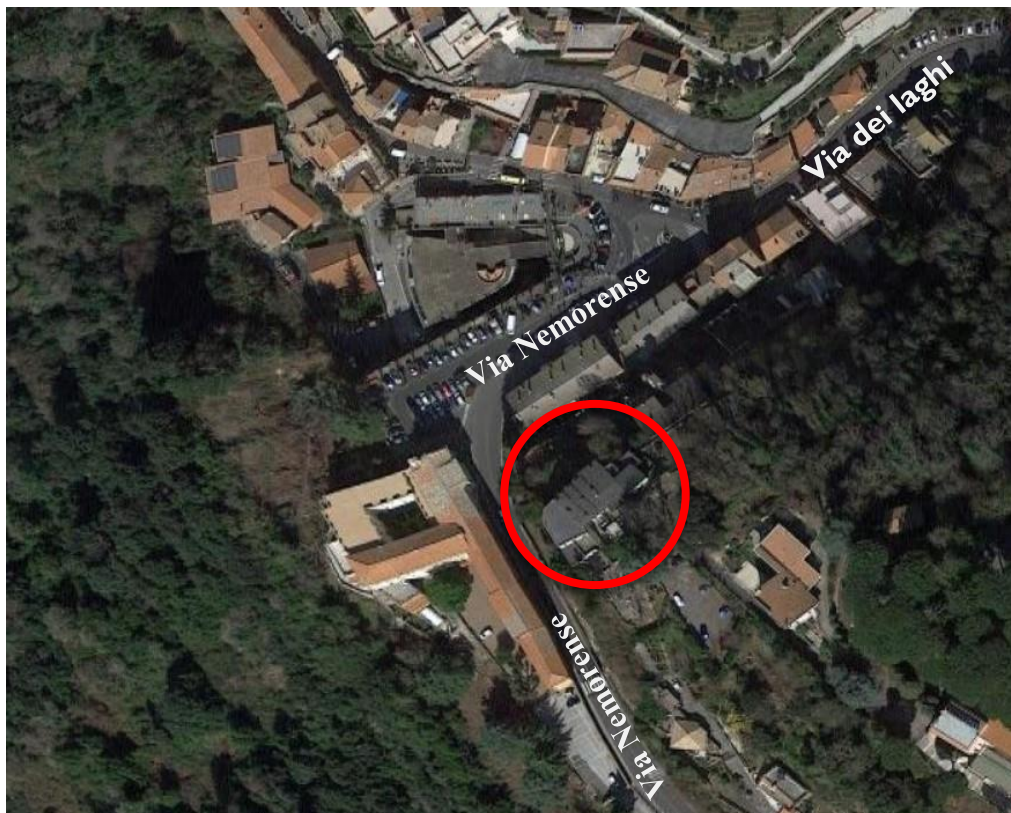


IMMAGINE 1 – INDIVIDUAZIONE COMPENDIO IMMOBILIARE

3. LEGITTIMITA' EDILIZIA

Nel corso degli anni si sono succedute diverse pratiche edilizie per l'edificio in cui sono compresi gli immobili oggetto della presente perizia e nello specifico:

1. **Licenza Edilizia n. 261 del 26.01.1972 con relativa Variante** per il progetto di ricostruzione con ampliamento della Locanda "Al Bosco" per la trasformazione dell'esercizio in albergo.
2. **Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1/08/SI del 19.05.08 (P.E. 167/1986)** a nome di [REDACTED] (dopo la voltura degli intestatari da Albergo-ristorante "Al Bosco" di Ricci Spartaco), a firma del progettista Ing. Mario Iacoangeli per la "Costruzione realizzata in difformità dalla licenza edilizia n. 261 del 26.01.1972 ai sensi della L 47/85".

La pratica risulta completa e con PDC rilasciato, rispetto alla pratica precedente:

- sono stati aggiunti dei locali nel piano seminterrato;
- sono state definite le parti esterne con scale, terrazze e balconi;
- sono state eseguite alcune modifiche nella ridistribuzione interna dei vani.

3. **Permesso di Costruire n. 3/08 del 17.10.08 (P.E. 1438/2008)** a nome di [REDACTED] a firma del progettista Geom. Giuseppe Masella per la "Ristrutturazione Edilizia con cambio di destinazione d'uso e frazionamento"

La pratica risulta completa e con PDC rilasciato, rispetto alla pratica precedente:

- è stato tolto il ristorante al piano terra sostituito da 4 appartamenti e da una zona ripostigli;
- è presente una nuova distribuzione interna in tutti gli appartamenti.

4. **Permesso di Costruire n. 4/11 del 29.04.11 (P.E. 1465/2010)** a nome di [REDACTED] [REDACTED] firma del progettista Arch. Stefano Salvi per la "Variante al permesso di costruire n. 3/08 del 17.10.08"

La pratica risulta completa e con PDC rilasciato, rispetto alla pratica precedente:

- è presente una nuova distribuzione interna in tutti gli appartamenti.

5. **D.I.A. per Rifacimento Muri di Contenimento del 22.12.10 (P.E. 1486/2012)** a nome di [REDACTED] a firma del progettista Ing. Massimo Pagliara.

In riferimento alla presente pratica, è stata presentata in data 07/06/2012 con prot. 004574, richiesta per un **Permesso in SANATORIA pratica del 05/12/2012 prot. 9167 - PdC**

Accertamento di Conformità Art. 36 DPR 380/2001 per il muro di contenimento posto lungo Via Nemorense I.

La presente pratica grava su tutto il condominio e deve essere completata.

A seguito di istruttoria è stata valutata la completezza della documentazione in atti ad esclusione dei seguenti versamenti da eseguire:

- Versamento della sanzione oblatoria art. 36 DPR 380/2001 (art. 22 comma 2) lettera a bis) e s.m.i. per €. 40.314,00;
- Versamento dei diritti di segreteria per €. 1.000,00.

Tali oneri dovranno essere suddivisi tra gli immobili del condominio in base alle tabelle millesimali e sottratti dalla valutazione dei singoli beni che sono oggetto della seguente perizia.

Per tale opera abusiva è stato rilasciato in data 22.02.2024 il dissequestro da parte della Polizia Locale.

6. **C.I.L.A. con prot. n. 4114 del 24.05.2012 per Opere di manutenzione Straordinaria del 23.05.12** a nome di [REDACTED], a firma del progettista Arch. Stefano Salvi.

La pratica risulta completa, con Inizio e Fine Lavori, e rispetto alla pratica precedente è presente una nuova distribuzione interna in tutti gli appartamenti.

L'unica difformità presente rispetto allo stato dei luoghi è nei Beni n. 4 e n.5, come meglio descritto nei paragrafi successivi.

4. CRONISTORIA PARTICELLARE

Per la società [REDACTED] risulta la seguente cronistoria:

1. **01.04.2009 - Ipoteca volontaria** – Reg. Part. 5784 – Reg. Gen. 19533 - Garanzia di apertura di credito – Pubblico Ufficiale notaio Paolo Palmieri rep. 136208/13854 riguardante gli immobili distinti al C.F. al f.4 p.la 226 sub. 501 e al f.4 p.lle 225 – 630 – 902 – 1382 – 1383.
2. **18.11.2011 - Ipoteca volontaria** - Reg. Part. 11502 – Reg. Gen. 60218 - Garanzia di apertura di credito - Pubblico Ufficiale notaio Paolo Palmieri rep. 139909/15918 [Cancellata – Come da voce n.6]
3. **29.05.2012 - Variazione Catastale:**

- L'unità Immobiliare distinta al C.F. al f.4 p.lla 226 sub. 501 è stata soppressa ed ha generato e/o variato i seguenti immobili: f.4 p.la 226 subb. 502 – 503 – 504 – 505 – 506 – 507 – 508 – 509 – 510 – 511 – 512 – 513 – 514.

4. 04.09.2012 - Variazione Catastale:

- L'unità Immobiliare distinta al C.F. al f.4 p.la 630 è stata soppressa ed ha generato e/o variato i seguenti immobili: f.4 p.lle 1582 – 1583;
- Le unità Immobiliari distinte al C.F. al f.4 p.lle 225 – 902 – 1382 sono state sopprese ed unite al f.4 p.la 1582;
- L'unità Immobiliare distinta al C.F. al f.4 p.la 1383 è stata soppressa ed ha generato e/o variato i seguenti immobili: f.4 p.lle 1584 – 1585.

5. **29.01.2014 - Ipoteca volontaria** - Reg. Part. 426 – Reg. Gen. 4510 - Garanzia di apertura di credito - Pubblico Ufficiale notaio Giuseppe Minniti rep. 17244/9741 riguardante gli immobili distinti al C.F. al f.4 p.la 226 subb. 502-503-504-505-508-511-512-513-514 e al f.4 p.la 1582 subb. 2-3-5-6-8-11-12.
6. **22.12.2016 – Annotazione n. 8588** – Cancellazione ipoteca volontaria – [Come da voce n.2].
7. **09.01.2017 - Ipoteca giudiziale** - Reg. Part. 110 – Reg. Gen. 797 - Decreto Ingiuntivo - Rep. 65/2013 Tribunale Civile riguardante gli immobili distinti al C.F. al f.4 p.la 226 subb. 502-503-505-508-511-513-514 e al f.4 p.la 1582 subb. 2-3-5-8-11.
8. **28.10.2019 - Ipoteca giudiziale** - Reg. Part. 9466 – Reg. Gen. 52771 - Agenzia delle Entrate Riscossione riguardante gli immobili distinti al C.F. al f.4 p.la 226 subb. 502-503-505-508-511-513 e al f.4 p.la 1582 subb. 2-3-5-11.
9. **22.03.2022 - Ipoteca giudiziale** - Reg. Part. 2579 – Reg. Gen. 15065 - Agenzia delle Entrate Riscossione riguardante gli immobili distinti al C.F. al f.4 p.la 226 subb. 502-503-505-508-511-513.
10. **10.12.2022 – Atto giudiziario** - Reg. Part. 1756 – Reg. Gen. 2569 – Tribunale di Velletri riguardante gli immobili distinti al C.F. al f.4 p.la 226 subb. 501-502-503-505-508-511-513-514 e al f.4 p.la 1582 subb. 1-2-3-5-8-11.

11. 17.07.2025 - Variazione Catastale:

- L'unità Immobiliare distinta al C.F. al f.4 p.lla 226 sub. 502 è stata soppressa ed ha generato e/o variato il seguente immobile: f.4 p.lla 226 sub. 515;

Riassumendo si ha che nell'atto giudiziario del 10.12.2022 (Come da voce n.10):

- E' presente l'unità immobiliare C.F. f.4 p.lla 226 sub. 501 che è stata soppressa (come da voce n. 3).
- E' presente l'unità immobiliare C.F. f.4 p.lla 226 sub. 502 che è stata soppressa (come da voce n. 11).
- E' presente l'unità immobiliare C.F. f.4 p.lla 226 sub. 514 che è un Bene Comune Non Censibile.
- E' presente l'unità immobiliare C.F. f.4 p.lla 1582 sub. 1 che è un Bene Comune Non Censibile.
- Non è presente l'unità immobiliare C.F. f.4 p.lla 1582 sub.12 che è di proprietà per 1/2 di [REDACTED] ed è indispensabile per l'accesso al bene n. 5.
- Non sono presenti i terreni individuati al f.4 p.lle 1583 (ex 630) – 1584 (ex 1383) – 1585 (ex 1383) all'epoca dell'atto di proprietà per intero di [REDACTED] e presenti nell'ipoteca volontaria del 01.04.2009 (come da voce n.1). Ora la p.lla 1583 ha generato la p.lla 1722 sub 501 mentre le p.lle 1584 e 1585 hanno generato la p.lla 1723 sub 501. Tutte queste particelle, a seguito di variazione presentata dal sottoscritto, sono divenute BCNC e non sono più di proprietà esclusiva della [REDACTED]

5. TABELLE MILLESIMALI E CALCOLO DEGLI ONERI

Il 19 Settembre 2012 è stato costituito il regolamento di condominio del compendio immobiliare denominato "Domus Ninfa Egeria" sito nel Comune di Nemi in Via Nemorense 1.

Si precisa che sulla tabella dei millesimi condominiali consegnata al sottoscritto è presente la seguente incongruenza:

- la sommatoria dei millesimi è pari a 999,69, per un errore presente nel calcolo del sub 515 (ex sub 502). In questa sede, oltre a correggere il valore suddetto, sono stati considerati tre numeri dopo la virgola per aumentare la precisione del calcolo finale.

Per quanto sopra relazionato è stata generata una tabella esplicativa in cui sono stati calcolati i millesimali corretti con evidenziati in grigio gli immobili oggetto della presente perizia.

Sub	Destinazione	Interno	Millesimali da regolamento condominiale	Millesimali corretti
515 (ex 502)	Centrale Termica (BCNC)	-	47,49	47,788
503	Appartamento	1	45,71	45,710
504	Appartamento	2	79,91	79,914
505	Appartamento	3	63,08	63,083
506	Appartamento	4	61,96	61,956
507	Appartamento	5	106,14	106,144
508	Appartamento	6	45,10	45,098
509	Appartamento	7	95,75	95,752
510	Appartamento	8	91,32	91,324
511	Appartamento	9	99,65	99,651
512	Appartamento	10	106,01	106,008
513	Appartamento	11	157,57	157,572
Totale			999,69	1000,000

TABELLA N.1

Di seguito la tabella con il calcolo degli oneri relativi agli appartamenti oggetto della presente perizia, per complessivi € 41 314,00 suddivisi per tutte le proprietà presenti nel condominio.

Per gli oneri che riguardano il sub. 515 (ex 502), essendo una Centrale Termica e quindi Bene Comune Non Censibile, gli stessi vengono ripartiti equamente per tutte le altre proprietà:

TABELLA ONERI						
Sub	Destinazione	Int.	Millesimali corretti	Oneri	Oneri sub 515 (ex 502) ripartiti	Tot. Oneri per Appartamento
				41 314,00 €	1 974,31 €	
515 (ex 502)	Centrale Termica (BCNC)	-	47,788	1 974,31 €	-	-
503	Appartamento	1	45,710	1 888,44 €	179,48 €	2 067,93 €
504	Appartamento	2	79,914	3 301,55 €	179,48 €	3 481,03 €
505	Appartamento	3	63,083	2 606,22 €	179,48 €	2 785,70 €
506	Appartamento	4	61,956	2 559,64 €	179,48 €	2 739,12 €

507	Appartamento	5	106,144	4 385,23 €	179,48 €	4 564,71 €
508	Appartamento	6	45,098	1 863,19 €	179,48 €	2 042,67 €
509	Appartamento	7	95,752	3 955,91 €	179,48 €	4 135,39 €
510	Appartamento	8	91,324	3 772,96 €	179,48 €	3 952,44 €
511	Appartamento	9	99,651	4 116,98 €	179,48 €	4 296,46 €
512	Appartamento	10	106,008	4 379,62 €	179,48 €	4 559,10 €
513	Appartamento	11	157,572	6 509,94 €	179,48 €	6 689,42 €
TOTALI			1000,000	41 314,00 €	1 974,31 €	41 314,00 €

TABELLA N.2

6. DESCRIZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI

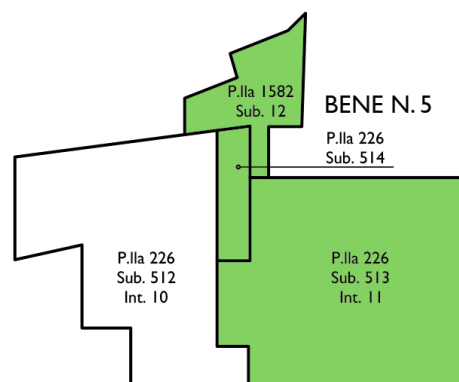
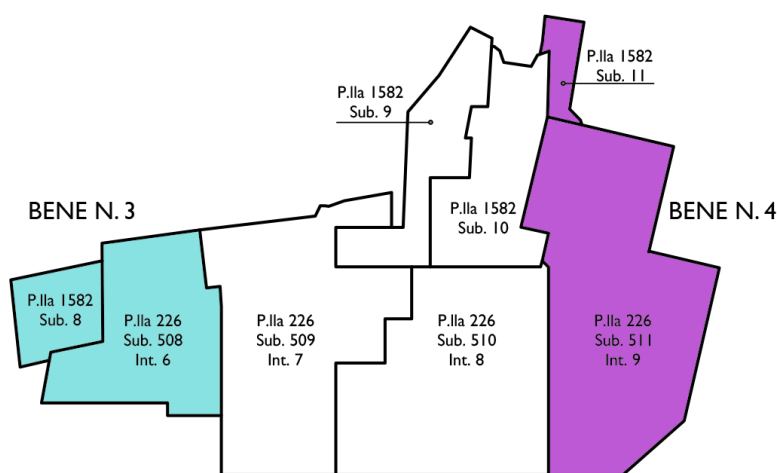
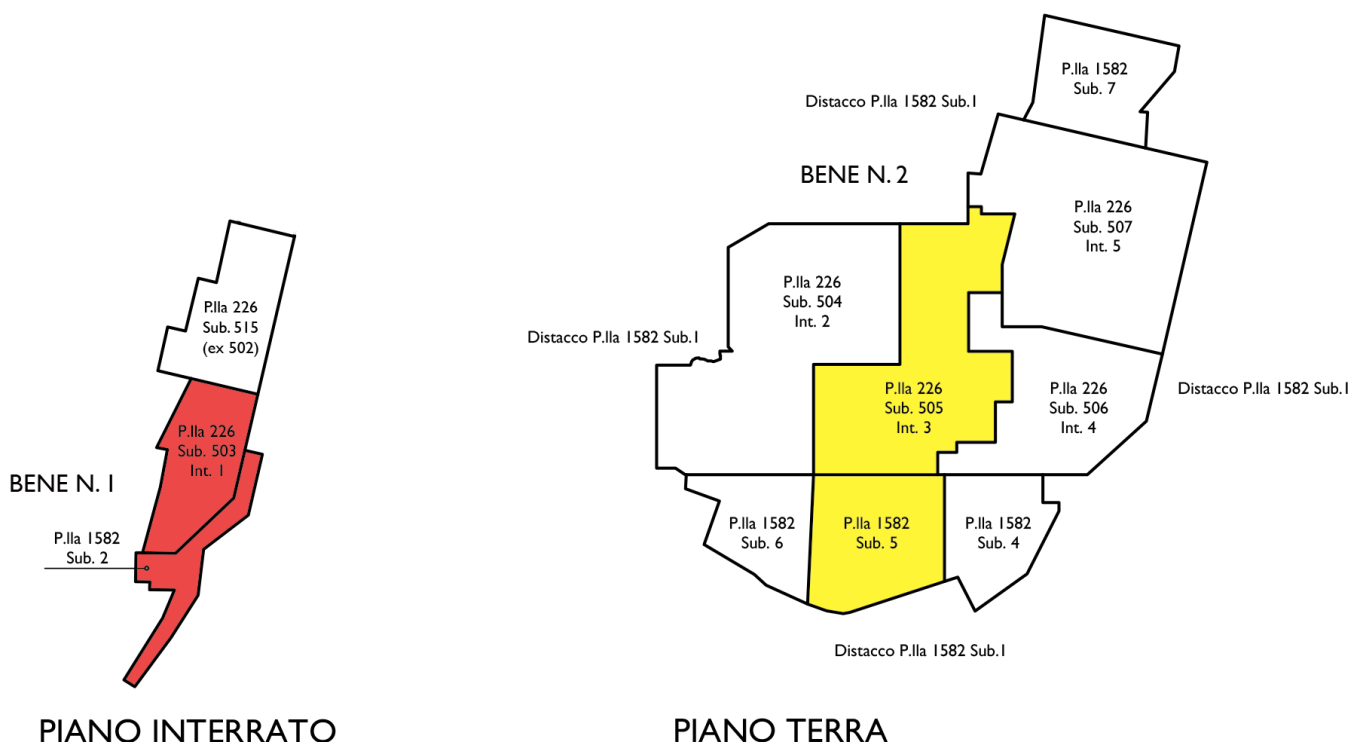


IMMAGINE 2 – INDIVIDUAZIONE PLANIMETRICA DEI SINGOLI BENI

Il valore commerciale dei beni 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 2/2025). 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 precisando che dove è stato preso il parametro "villino", questo è dovuto al fatto che l'immobile ha entrata indipendente;

- 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 (tipologia Ville e Villini perché ogni appartamento ha un'entrata indipendente), nel Comune di Nemi (RM) nella zona BI/Centrale/CENTRO ABITATO (CORSO VITTORIO EMANUELE) si hanno:

- Valore Mercato OMI al 2° sem. 2025 - min: €/mq 1.300,00 e max: €/mq 1.900,00.
- Valore di Locazione OMI al 2° sem. 2025 - V.min €/mq 5,3 - V.max €/mq 7,8; si prende in considerazione il V.max €/mq 7,8.

Alcuni dei beni sono da completare e rifinire ed è stato calcolato un costo medio parametrico al mq in base alle opere da realizzare. Gli immobili in oggetto vengono definiti come segue:

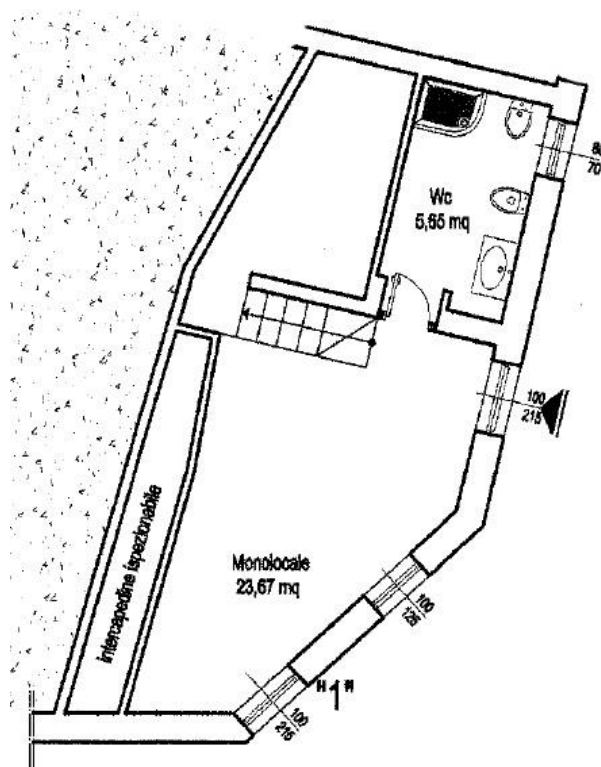
legenda: ☐ Completato ☒ Da completare - Non presente o non necessario

TABELLA CALCOLO COSTO COMPLETAMENTO											
Bene	p.lla 226 Sub	p.lla 1582 Sub	Dest.	Int ·	Opere da completare						Costo al mq.
					Infissi Interni	Infissi Esterni	Riv. Pavimento	Rif. Soffitto	Sanitari	Rif.	
1	503	2	App.	I	☒	☒	☒	☐	☒	☒	450,00 €
2	505	5	App.	3	Appartamento completato						
3	508	8	App.	6	☒	☐	☒	☐	☒	☒	350,00 €
4	511	11	App.	9	☒	☐	☒	☒	☒	☒	350,00 €
5	513	12 (1/2)	App.	11	☒	☐	☒	☐	☒	☒	350,00 €

6.1 BENE I

- Appartamento con corte esclusiva posto al piano seminterrato di superficie lorda pari a circa 40,76 mq denominato "Interno I" e distinto al C.F. del Comune di Nemi al Foglio 4, p.lla 226 sub 503 (Appartamento) e p.lla 1582 sub 2 (Corte).

L'appartamento è un monolocale con un bagno ed una camera posta ad una quota maggiore, rispetto al resto del locale, e raggiungibile tramite una scala. L'ingresso all'immobile è indipendente ed avviene tramite delle scale, poste nella corte esclusiva di circa 20,00 mq., che si affacciano sul viale condominiale. L'appartamento è intonacato e tinteggiato; sono realizzati solo parzialmente l'impianto termico, idrico ed elettrico, mancano tutti gli infissi interni ed alcuni sanitari. L'immobile è privo di pavimenti, rivestimenti e finiture (comprese le porte interne). Rispetto al progetto approvato lo stato attuale dell'appartamento è legittimo ad esclusione di una buca presente sul lato corto dell'intercapedine che deve essere chiusa a completamento dell'opera.



Calcolo Consistenza:

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione	40,76	1,00	40,76
Corte Esclusiva	20,00	0,10	2,00
Superficie Convenzionale			42,76

STIMA SINTETICA

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

La superficie convenzionale del bene è pari a 42,76 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) = 1

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) = 0

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Valore normale = €/mq 1.300 + (€/mq 1.900 - €/mq 1.300) X (1 + 3 X 0) / 4 = €/mq 1.450,00.

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; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

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	
OTTIMI BUONI	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
	1,00	TRA 6 E 20	0,90	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
MEDIOCRI SCADENTI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
				FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		

PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		COEFF. RISULTANTE = 1,13
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			

I parametri “Caratteri Tecnologici e Stato di conservazione” non sono presi in considerazione in quanto l'immobile non è ultimato e pertanto necessita di lavori interni per renderlo utilizzabile ed agibile.

Valore normale unitario = (€/mq 1.450,00 x 1,13) = €/mq 1.638,50

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

€/mq 1.638,50 x 42,76 mq = € 70.062,26 **arrotondato ad € 70.000,00**

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

STIMA ANALITICA

Valore di locazione: €/mq 7,8 x 42,76 mq = € 333,53 (Per le valutazioni eseguite dal sottoscritto sugli immobili della zona si prende in considerazione € 450,00)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 5.400,00 x 0,70 = € 3.780,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 3.780,00 x 100 / 3,5 = € **108.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Centoottomila/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: (€ 70.000,00 + € 108.000,00) / 2 = € 89.000,00

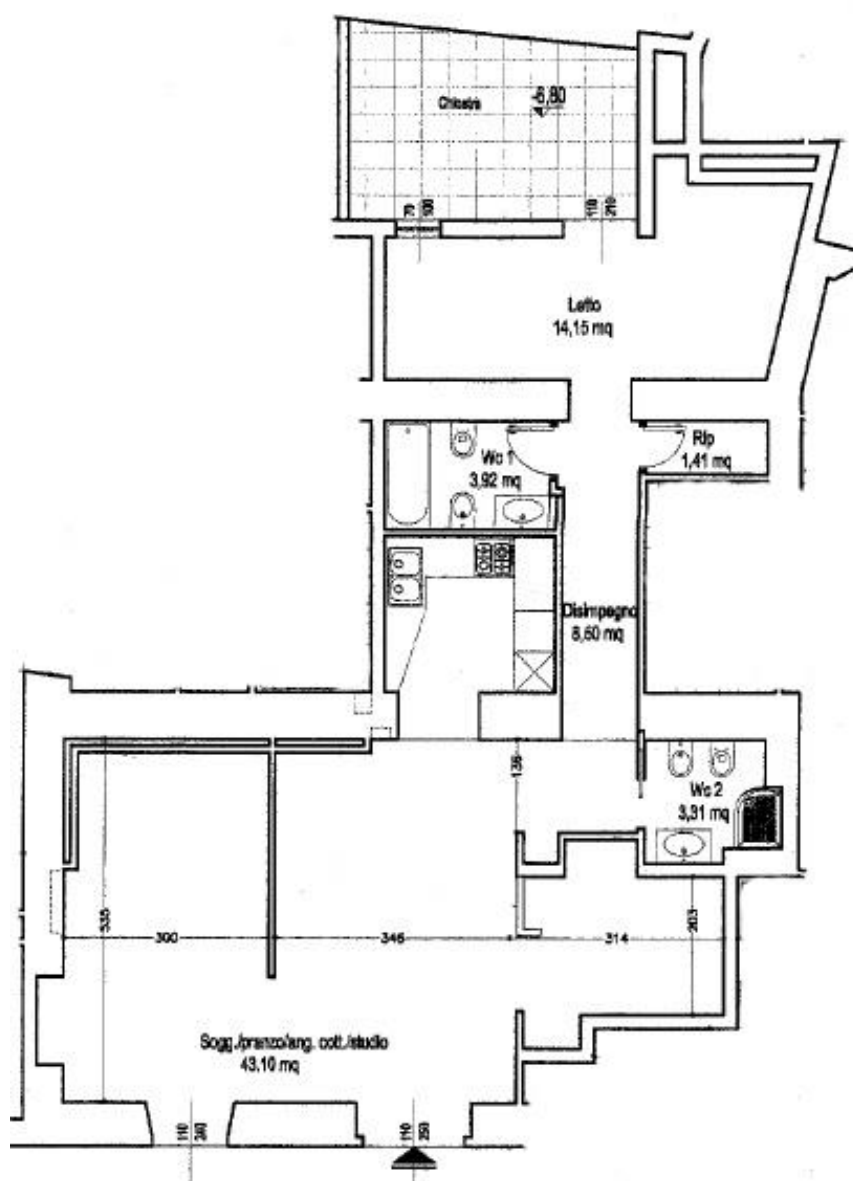
(diconsi in cifra tonda Euro **Ottantanovemila/00cent**).

Dal valore di mercato stimato va sottratto:

- Il costo per il completamento del bene calcolato con un valore medio di € 450,00 al mq. è pari a: €/mq 450,00 x 42,76 mq = € 19.242,00;
- La quota degli oneri della pratica edilizia relativa al muro calcolata con i millesimali pari ad € 2.067,93 (vedi paragrafo 4).

VALORE DI MERCATO: € 89.000,00 - € 19.242,00 - € 2.067,93 = € 67.690,07 arrotondato ad € **70.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Settantamila/00cent**).

- L'appartamento ha l'accesso diretto alla zona giorno, tramite la corte esclusiva di circa 51,00 mq, che è composta da: Pranzo, soggiorno, una cucina ed uno studio. Un disimpegno distribuisce l'entrata in due bagni, un ripostiglio ed una Camera da letto, da quest'ultima si accede, tramite una portafinestra, ad un Chiostro. L'appartamento, rispetto al progetto approvato, è legittimo ed è completo in ogni sua parte.



Calcolo Consistenza:

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione	99,42	1,00	99,42
Chiostro	11,81	0,20	2,36
Corte Esclusiva	51,00	0,10	5,10
Superficie Convenzionale			106,88

STIMA SINTETICA

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

La superficie convenzionale del bene è pari a 106,88 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) = 0,5

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) = 0,2

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.300 + (€/mq 1.900 - €/mq 1.300) X (0,5 + 3 X 0,2) /4 = €/mq 1.465,00.

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; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

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	
OTTIMI	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
				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				

Valore normale unitario = (€/mq 1.465,00 x 1,11) = €/mq 1.626,15

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

€/mq 1.626,15 x 106,88 mq = € 173.802,91 arrotondato a € 174.000,00

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

STIMA ANALITICA

Valore di locazione: €/mq 7,8 x 106,88 mq = € 833,66 (Si prende in considerazione € 800,00 che è il canone attuale dell'affittuario, come dichiarato dallo stesso)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 9.600,00 x 0,70 = € 6.720,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 6.720,00 x 100 / 3,5 = € **192.000,00**
(diconsi in cifra tonda Euro **Centonovantaduemila/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: (€ 174.000,00 + € 192.000,00) / 2 = € **183.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Centottantatremila/00cent**).

Dal valore di mercato stimato va sottratto:

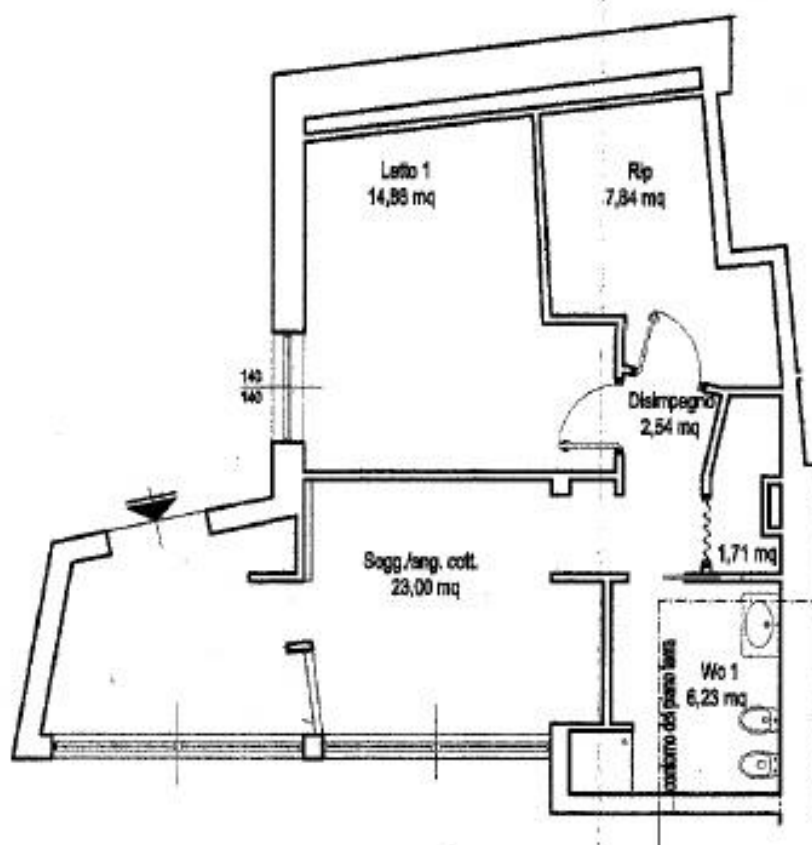
- La quota degli oneri della pratica edilizia relativa al muro calcolata con i millesimali pari ad € 2.785,70 (vedi paragrafo 4).

VALORE DI MERCATO: € 183.000,00 - € 2.785,70 = € 180.214,30 arrotondato a € **180.000,00**
(diconsi in cifra tonda Euro **Centottantamila/00cent**).

6.3 BENE 3

- Appartamento con corte esclusiva posto al piano primo di superficie lorda pari a circa 55,24 mq denominato “Interno 6” e distinto al C.F. del Comune di Nemi al Foglio 4, p.lla 226 sub 508 (Appartamento) e p.lla 1582 sub 8 (Corte).

L'immobile ha un ingresso indipendente che permette di accedere direttamente, tramite la corte esclusiva di circa 20,00 mq., nella zona pranzo, al soggiorno e all'angolo cottura. Dal soggiorno si entra nel disimpegno che distribuisce l'entrata ad un bagno, due ripostigli ed una camera da letto. L'appartamento è intonacato e tinteggiato; sono presenti gli infissi esterni e realizzati solo parzialmente l'impianto termico, idrico ed elettrico, mancano tutti gli infissi interni ed alcuni sanitari. L'immobile è privo di pavimenti, rivestimenti e finiture (comprese le porte interne). Rispetto al progetto approvato lo stato attuale dell'appartamento è legittimo anche se non risulta formalmente un piccolo ripostiglio posto nel sottoscala, posto come continuità del bagno.



Calcolo Consistenza:

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione	68,38	1,00	68,38
Corte Esclusiva	20,00	0,10	2,00
Superficie Convenzionale			70,38

STIMA SINTETICA

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

La superficie convenzionale del bene è pari a 70,38 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) = 0,8

fino a 45 mq I

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) = 0,4

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Valore normale = €/mq 1.300 + (€/mq 1.900 - €/mq 1.300) X (0,8 + 3 X 0,4) / 4 = €/mq 1.600,00.

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; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

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	
OTTIMI	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
				FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		

PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		COEFF. RISULTANTE = 1,15
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			

I parametri "Caratteri Tecnologici e Stato di conservazione" non sono presi in considerazione in quanto l'immobile non è ultimato e pertanto necessita di lavori interni per renderlo utilizzabile ed agibile.

Valore normale unitario = (€/mq 1.600,00 x 1,15) = €/mq 1.840,00

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

€/mq 1.840,00 x 70,38 mq = € 129.499,20 **arrotondato a € 129.000,00**

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

STIMA ANALITICA

Valore di locazione: €/mq 7,8 x 70,38 mq = € 548,96 (Per le valutazioni eseguite dal sottoscritto sugli immobili della zona si prende in considerazione € 650,00)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 7.800,00 x 0,70 = € 5.460,00. La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 5.460,00 x 100 / 3,5 = **€ 156.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Centocinquantaseimila/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: (€ 129.000,00 + € 156.000,00) / 2 = **€ 142.500,00**

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

Dal valore di mercato stimato va sottratto:

- Il costo per il completamento del bene calcolato con un valore medio di € 350,00 al mq. (solo per la parte abitativa) è pari a: €/mq 350,00 x mq 68,38 = € 23.933,00;
- La quota degli oneri della pratica edilizia calcolati con i millesimali pari ad € 2.042,67 (vedi paragrafo 4).

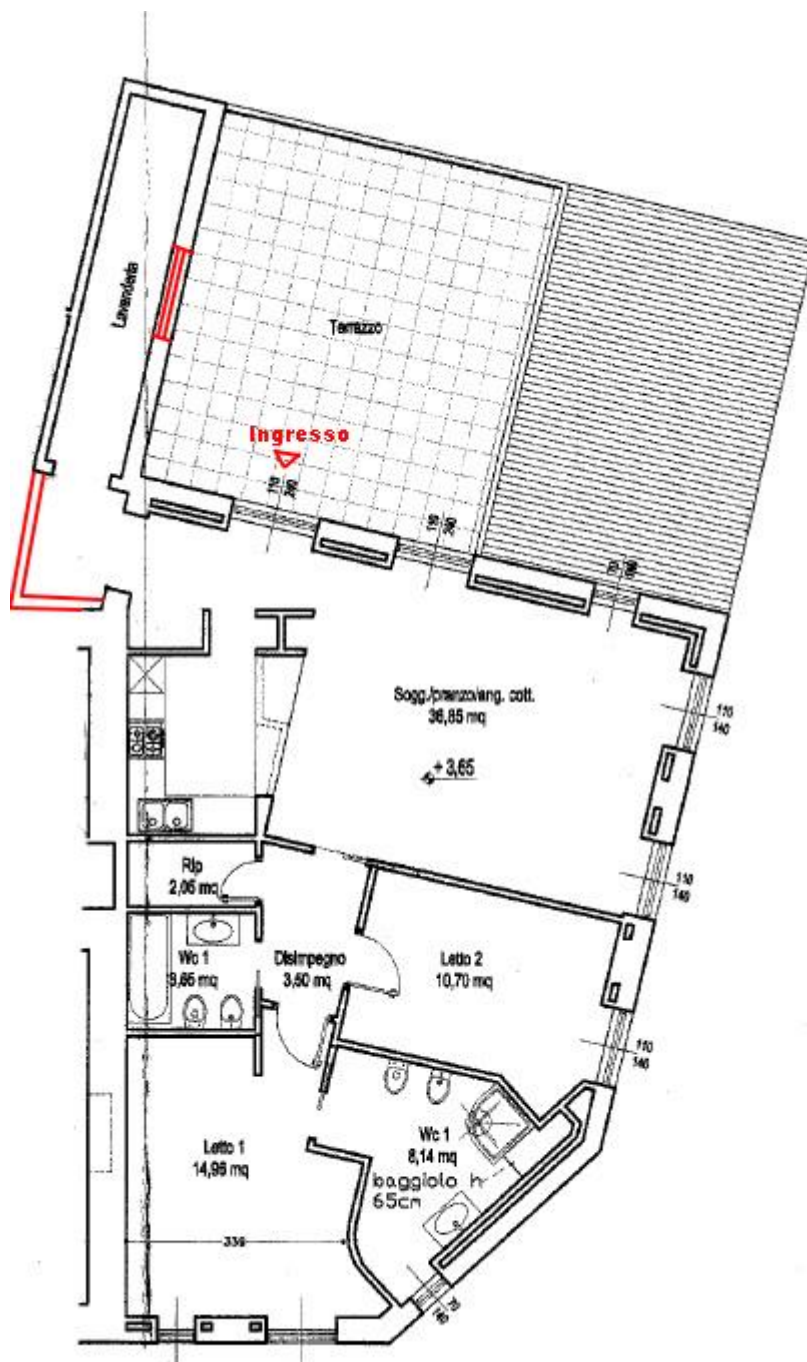
VALORE DI MERCATO: € 142.500,00 - € 23.933,00 - € 2.042,67 = € 116.524,33 **arrotondato a € 115.000,00** (diconsi in cifra tonda Euro **Centoquindicimila/00cent**).

6.4 BENE 4

- Appartamento con corte esclusiva posto al piano primo di superficie lorda pari a circa 82,81 mq con terrazzo di 26,45 mq. e lavanderia di 7,89 mq., denominato “Interno 9” e distinto al C.F. del Comune di Nemi al Foglio 4, p.lla 226 sub 511 (Appartamento) e p.lla 1582 sub 11 (Corte).

L'accesso all'immobile avviene dal terrazzo posto ad Est direttamente ad un ingresso che distribuisce l'entrata alla cucina, al Soggiorno/Pranzo e ad un sottoscala definito come lavanderia. Dal Soggiorno/Pranzo, molto panoramico, si accede ad un disimpegno che distribuisce l'entrata ad un ripostiglio, un bagno, una cameretta ed una camera con bagno interno. L'appartamento è intonacato e tinteggiato; sono presenti gli infissi esterni e realizzati solo parzialmente l'impianto termico, idrico ed elettrico, mancano tutti gli infissi interni ed alcuni sanitari. Rispetto al progetto approvato, lo stato attuale dell'appartamento presenta le seguenti difformità (evidenziate in rosso nella planimetria che segue):

1. L'ingresso all'appartamento avviene tramite un disimpegno che si trova nella parte del corridoio comune con gli appartamenti (interni n. 7-8) e non com'è attualmente dalla corte esclusiva e poi dal terrazzo che è posto nella parte nord;
2. Allo stato attuale, nella lavanderia è presente una finestra verso il terrazzo dello stesso appartamento e l'accesso avviene da un disimpegno. Nella legittimità edilizia, la lavanderia non era inglobata nell'appartamento ma aveva un ingresso indipendente dal disimpegno comune e la finestra non era presente.



Le difformità sopra elencate non possono essere legittimate in quanto:

1. Il tramezzo realizzato a chiusura del “portone di ingresso”, che ha generato un disimpegno ed ha fatto anettere la lavanderia direttamente all’appartamento, di fatto costituisce un’acquisizione illegittima di un bene condominiale (il corridoio di entrata agli appartamenti). Tale irregolarità dovrà essere rimossa e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da legittimità edilizia.
2. La finestra della lavanderia dovrà essere chiusa, quindi ripristinare la tamponatura, in quanto non presente nella legittimità edilizia poiché il bene ricade nel vincolo dall’Ente Parco;

3. A seguito dei ripristini eseguiti dovranno essere redatte due schede catastali distinte, poiché l'appartamento e la lavanderia sono due locali indipendenti aventi categoria catastale diversa. Le schede dovranno riportare le variazioni eseguite così da riportare allineata la situazione comunale con quella catastale.

Calcolo Consistenza:

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione	82,81	1,00	82,81
Lavanderia	7,89	0,70	5,52
Terrazzo	26,45	0,35	9,26
Corte Esclusiva	13,00	0,10	1,30
Superficie Convenzionale			98,89

STIMA SINTETICA

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

La superficie convenzionale del bene è pari a **98,89** 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) = 0,5

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) = 0,4

piano seminterrato	0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1

Valore normale = €/mq 1.300 + (€/mq 1.900 - €/mq 1.300) X (0,5 + 3 X 0,4) / 4 = €/mq 1.555,00.

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; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

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	
OTTIMI	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
				FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		

PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		COEFF. RESULTANTE = 1,12
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			

I parametri "Caratteri Tecnologici e Stato di conservazione" non sono presi in considerazione in quanto l'immobile non è ultimato e pertanto necessita di lavori interni per renderlo utilizzabile ed agibile.

Valore normale unitario = (€/mq 1.555,00 x 1,12) = €/mq 1.741,60

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

€/mq 1.741,60 x 98,89 mq = € 172.226,82 **arrotondato a € 172.000,00**

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

STIMA ANALITICA

Valore di locazione: €/mq 7,8 x 98,89 mq = € 771,34 (Per le valutazioni eseguite dal sottoscritto sugli immobili della zona si prende in considerazione € 770,00)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 9.240,00 x 0,70 = € 6.468,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 6.468,00 x 100 / 3,5 = € 184.800,00 **arrotondato a € 185.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Centottantacinquemila/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: (€ 172.000,00 + € 185.000,00) / 2 = € 178.500,00 arrotondato ad € 180.000,00

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

Dal valore di mercato stimato va sottratto:

- Il costo per il completamento del bene calcolato con un valore medio di € 350,00 al mq. (solo per la parte abitativa) è pari a: €/mq 350,00 x mq 82,81 = € 28.983,50;
- La quota degli oneri della pratica edilizia calcolati con i millesimali è pari ad € 4.296,46 (vedi paragrafo 4).
- Il costo per il ripristino dello stato dei luoghi rispetto al progetto approvato, è pari a:
 1. Spese tecniche per Progettazione e Direzione Lavori pari a circa € 2.000,00;
 2. Spese tecniche per variazione catastale con presentazione di n.2 Docfa, compresi di spese catastali € 1.000,00;
 3. Oneri e diritti da pagare al Comune di Nemi, oltre ai lavori edili di ripristino pari a circa € 2.500,00;

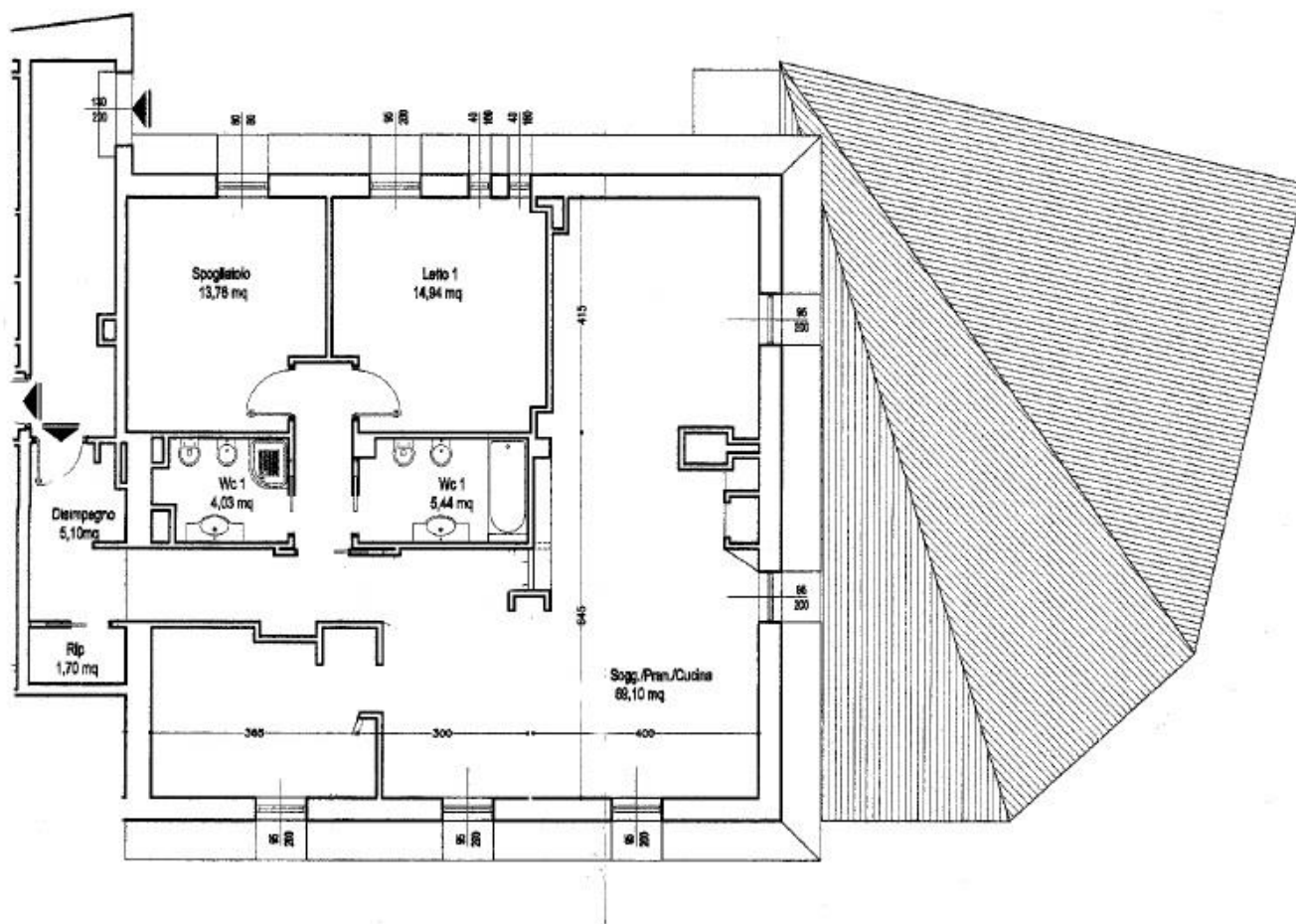
VALORE DI MERCATO: € 180.000,00 - € 28.983,50 - € 4.296,46 - € 5.500,00 = € 141.220,04 arrotondato a € 142.000,00

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

6.5 BENE 5

- Appartamento con corte in comproprietà posto al piano secondo di circa 136,76 mq calpestabili denominato “Interno 11” e distinto al C.F. del Comune di Nemi al Foglio 4, p.lla 226 sub 513 (Appartamento) e p.lla 1582 sub 12 (Corte in comproprietà).

L'ingresso nell'appartamento avviene prima tramite la corte in comproprietà e poi attraverso un androne, identificato con il sub 514 (bene comune non censibile) da cui si entra anche nell'appartamento identificato con il sub 513. Da una zona ingresso, dove è posto anche un ripostiglio, si accede ad un corridoio che distribuisce lo spazio per entrare nel: soggiorno/pranzo/cucina, n.2 bagni, una camera da letto ed uno vano ampio destinato a spogliatoio. Dalla zona giorno si può accedere ad un ampio terrazzo panoramico, non legittimato come tale, che attualmente non è delimitato da parapetto. L'appartamento è intonacato e tinteggiato; sono presenti gli infissi esterni e parte di quelli interni mentre, sono realizzati solo parzialmente: l'impianto termico, idrico ed elettrico. Mancano alcuni sanitari. Rispetto al progetto approvato, lo stato attuale dell'appartamento è legittimo ad esclusione del terrazzo, che, per questo motivo dovrebbe essere inaccessibile attraverso la realizzazione di parapetti posti al di fuori delle porte finestre.



Calcolo Consistenza:

Destinazione	Sup. Lorda (mq.)	Coefficiente	Consistenza (mq.)
Abitazione	153,59	1,00	153,59
Corte in comproprietà	1/2 di 27,00	0,10	1,35
Superficie Convenzionale			154,94

STIMA SINTETICA

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

La superficie convenzionale del bene è pari a 154,94 mq

Dove il valore normale unitario = $\text{Val OMI MIN} + (\text{Val OMI MAX} - \text{Val OMI MIN}) \times K$

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) = 0,8

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2

piano primo 0,4

piano intermedio 0,5

piano ultimo 0,8

piano attico 1

Valore normale = €/mq 1.300 + (€/mq 1.900 - €/mq 1.300) X (0 + 3 X 0,8) /4 = €/mq 1.660,00.

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; i prezzi che emergono dagli accertamenti effettuati con la ricostruzione dei ricavi in base all'osservazione diretta dei costi sostenuti per la costruzione.

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	
OTTIMI	1,05	ANNI FINO A 5	1,00	VILLA	2,00	CENTRALE	1,40
BUONI	1,00	TRA 6 E 20	0,90	VILLINO	1,40	SEMIPERIFERICA	1,20
MEDIOCRI	0,95	TRA 20 E 50	0,80	FAB. CIVILE	1,25	PERIFERICA	1,00
SCADENTI	0,90	OLTRE 50	0,70	FAB. ECONOMICO	1,05	DEGRADATA	0,90
				FAB. POPOLARE	0,80		
				FAB. RURALE	0,70		

PANORAMA-ORIENTAMENTO		CARATTERI TECNOLOGICI		STATO DI CONSERVAZIONE		COEFF. RISULTANTE = 1,15
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			

I parametri “Caratteri Tecnologici e Stato di conservazione” non sono presi in considerazione in quanto l'immobile non è ultimato e pertanto necessita di lavori interni per renderlo utilizzabile ed agibile.

Valore normale unitario = (€/mq 1.660,00 x 1,15) = €/mq 1.909,00

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a:

€/mq 1.909,00 x 154,94 mq = € 295.780,46 **arrotondato a € 295.000,00**

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

STIMA ANALITICA

Valore di locazione: €/mq 7,8 x 154,94 mq = € 1.208,53 (Per le valutazioni eseguite dal sottoscritto sugli immobili della zona si prende in considerazione € 1.200,00)

Le detrazioni complessive ammontano a: Q+S+M+A+I+II= 30% per cui la media annua del RMA (netto) è: € 14.400,00 x 0,70 = € 10.080,00.

La capitalizzazione al tasso del 3,5 % di tale rendita fornisce: € 10.080,00 x 100 / 3,5 = € 288.000,00 **arrotondato a € 290.000,00**

(diconsi in cifra tonda Euro **Ducentonovantamila/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: (€ 295.000,00 + € 290.000,00) / 2 = € 292.500,00 **arrotondato a € 295.000,00**

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

Dal valore di mercato stimato va sottratto:

- Il costo per il completamento del bene calcolato con un valore medio di € 350,00 al mq (solo per la parte abitativa) è pari a: €/mq 350,00 x mq 153,59 = € 53.756,50;
- La quota degli oneri della pratica edilizia calcolati con i millesimali € 6.689,42 (vedi paragrafo 4).

VALORE DI MERCATO: € 295.000,00 - € 53.756,50 - € 6.689,42 = € 234.554,08 arrotondato a
€ 235.000,00

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

7. CONCLUSIONI

A seguito delle deduzioni sopra esposte si ha che il VALORE DI MERCATO degli appartamenti oggetto della perizia è pari a:

DATI IMMOBILE							VALORE DI MERCATO
BEN E	CATASTO	INT	Piano	SUP. L. RES. (mq)	SUP. L. NON RES. (mq)	TIPOLOGIA	
N.1	F. 4, P.LLA 226, SUB. 503 e P.LLA 1582 SUB. 2	I	SI	40,76	20,00	APPARTAMENTO	€ 70.000,00
N.2	F. 4, P.LLA 226, SUB. 505 e P.LLA 1582 SUB. 5	3	T	99,42	62,81	APPARTAMENTO	€ 180.000,00
N.3	F. 4, P.LLA 226, SUB. 508 e P.LLA 1582 SUB. 8	6	PI	68,38	20,00	APPARTAMENTO	€ 115.000,00
N.4	F. 4, P.LLA 226, SUB. 511 e P.LLA 1582 SUB. 11	9	PI	82,81	47,84	APPARTAMENTO	€ 142.000,00
N.5	F. 4, P.LLA 226, SUB. 513 e P.LLA 1582 SUB. 12 (PROPRIETA' 1/2)	11	P2	153,59	13,50	APPARTAMENTO	€ 235.000,00
IMPORTO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE							€ 742.000,00

ALLEGATI:

1. Documentazione Fotografica;
2. Documentazione Catastale;
3. Documentazione Comunale;
4. Atti notarili e registri immobiliari.

Velletri, lì 03.07.2026

IL TECNICO
ARCH. MAURO MIDDEI