SIMONA ROCCHETTI
ARCHITETTO Civitavecchia | s.rocchetti@pec.archrm.it | 3393977277

PERIZIA ASSEVERATA DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE

La sottoscritta arch. Simona Rocchetti, , cf. , con studio in Civitavecchia in via Francesco Flavioni n.19, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 22282, p.iva n. 14616231008, per incarico ricevuto dal sig. rimette la seguente perizia di valutazione immobiliare.

OGGETTO

L'immobile oggetto della presente stima si trova nel Comune di Civitavecchia in via Giovanni Pascoli n.4, distinto al Catasto Fabbricati al fg. 17, p.lla 276, di categoria catastale A4, classe 3, vani 6 e rendita catastale pari a 356,36€.

Si trova nella zona nord-est del Comune di Civitavecchia, in un contesto prevalentemente residenziale con abitazioni della stessa tipologia, ben collegata all'autostrada, al centro abitato e ai principali servizi pubblici e commerciali.

Trattasi di un'abitazione unifamiliare su unico livello rialzato, con quadruplo affaccio, ingresso indipendente ed area giardinata. Si compone di ingresso, soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio; l'ingresso è dal portico, su cui affaccia anche il soggiorno. Nel giardino si trovano dei piccoli manufatti: uno ad uno magazzino nella parte anteriore e due ad uso ripostiglio e locale tecnico sul confine posteriore della proprietà. Confina con via Giovanni Pascoli a sud-ovest e per il resto con altre abitazioni.

La costruzione risale agli anni '50, realizzata con muratura portante e copertura piana a cui si accede mediante una scala a chiocciola in ferro prefabbricata posta sul fianco dell'abitazione.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate di colore azzurro e rosso, l'area giardinata è in parte pavimentata ed in parte lasciata a verde con alberi da frutto. I confini sono delimitati da un muretto con sovrapposta ringhiera in ferro e il cancello di ingresso è in ferro di tipo carrabile ad apertura manuale.

All'interno le finiture sono quasi tutte quelle originali della costruzione. La pavimentazione è in graniglia di marmo e in ceramica nel bagno, nell'ingresso/disimpegno e nel ripostiglio, il rivestimento del bagno e della cucina è di ceramica, le porte sono in legno tamburato, gli infissi in alluminio anodizzato con grate in ferro e persiane in alluminio, le pareti sono tinteggiate.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna alimentata da metano, i termosifoni sono presenti in tutti gli ambienti, ci sono n. 2 condizionatori nella cucina e nella camera matrimoniale; inoltre nella cucina c'è un camino a legna in muratura. Sono presenti l'impianto idrico, elettrico, telefonico, tv e citofono.

Lo stato manutentivo generale dell'abitazione risulta sufficiente, sebbene in parecchi punti interni delle pareti perimetrali e del soffitto siano presenti segni di umidità causati da fenomeni di risalita capillare dal suolo e altre macchie dovute ad infiltrazioni causate dalla copertura che risulta priva di pavimentazione e di guaina.

ATTI DI PROVENIENZA

Allo stato attuale, il bene risulta di proprietà dei signori:

[omissis] per la quota di 6/9

[omissis] per la quota di 1/9

[omissis] per la quota di 1/9

[omissis] per la quota di 1/9

PERIZIA PUBBLICATA

mediante l'Atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Sconocchia del 13/12/1989, repertorio 22645, raccolta 8478, registrato a Civitavecchia in data 19/12/1989 al n. 1347, vol.1 con cui i signori coniugi [omissis] acquistavano entrambi per la quota di 1/2.

Successivamente a seguito della morte del sig. [omissis] è stata presentata domanda di Successione in data 23/08/2019 Sede CIVITAVECCHIA (RM) Registrazione Volume 88888 n. 83952 registrato in data 03/03/2020 - Trascrizione n.2025.1/2020 Reparto PI di CIVITAVECCHIA.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Da P.R.G. il lotto insiste in zona C, denominata "Zona di ampliamento e ristrutturazione edilizia semiestensiva" come disciplinato dall'art. 12 delle NTA. Per quanto riguarda il PTPR l'area non risulta interessata da nessun vincolo paesaggistico o archeologico ai sensi del Dlgs 42/04.

L'immobile ricade nel territorio della ex "Bandita delle Mortelle" su cui è pendente un procedimento di contenzioso per l'esistenza degli Usi Civici.

TITOLI EDILIZI

Il fabbricato è stato edificato in virtù dell'Autorizzazione rilasciata dalla Commissione edilizia del Comune di Civitavecchia in data 29/07/1954 n. 2732 e successiva variante n. 2733 del 22/10/1958.

Per i due manufatti posti sul retro ad uso magazzino e locale caldaia costruiti negli anni '60 e per la tettoia costruita negli anni '70 senza titolo edilizio, i precedenti proprietari hanno presentato domanda di Condono edilizio n.705 in data 12/03/1986 ai sensi della L.47/85, per la quale non è stato ancora rilasciata giusta Concessione edilizia in sanatoria.

DIFFORMITÀ

Avendo preso visione dei suddetti titoli, l'immobile risulta conforme al livello urbanistico tranne che per:

1. il portico anteriore che da progetto risulta più grande e sporgente con balcone scoperto lungo tutto il prospetto frontale;
2. la scala posta sul retro di accesso al lastrico solare non è stata realizzata, al suo posto c'è una scala a chiocciola prefabbricata sull'angolo rientrante dell'edificio;
3. i due manufatti sul retro, oggetto della domanda di condono, sono stati uniti ampliandone la superficie;
4. la tettoia nel giardino è stata chiusa con muratura;
5. in adiacenza al manufatto sul retro è stata realizzata una tettoia in legno.

Per quanto rilevato risulta necessario al fine di regolarizzare l'immobile di:

- perfezionare la domanda di Condono presentata in data 12/03/1986 al fine di ottenere il rilascio della Concessione edilizia in sanatoria per regolarizzare i tre manufatti esterni;
- presentare una SCIA in sanatoria (accertamento di conformità) per regolarizzare le difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo (n. 2733/1958), punti 1 e 2
- presentare l'aggiornamento catastale,
- demolire le opere abusive, punti 3-4-5.

Costo stimato per pratiche edilizie e catastali, diritti, sanzioni e spese di ripristino e costi discarica = 10.000€

PERIZIA EPURATA

CONSISTENZA

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda (mq)	Coefficiente	Sup. comm. (mq)
Appartamento	135,00	100%	135,00
Portico	12,00	30%	3,60
Area esterna (330 mq)	135,00	10%	13,50
Area esterna eccedenza	195	2%	3,90
Tettoia in legno	12,25	10%	1,22
Ripostiglio e locale caldaia	5,50	25%	1,37
Superficie commerciale totale			**158,60**

La consistenza è calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

La valutazione dell'immobile viene effettuata mediante il metodo comparativo della stima del valore di un immobile che prevede il confronto con altri immobili aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella zona di interesse, e oggetto di compravendite recenti.

1° comparabile	
INDIRIZZO	Civitavecchia, via Cesare Cantù
SUPERFICIE	250 mq – 2 livelli, 3 bagni, giardino, taverna, magazzini
STATO MANUTENTIVO	buono
PREZZO	310.000€
€/mq	**1.240 €/mq**

2° comparabile	
INDIRIZZO	Civitavecchia, via Adriana
SUPERFICIE	172 mq – 1 livello, 1 bagni, giardino
STATO MANUTENTIVO	discreto
PREZZO	205.000€
€/mq	**1.265 €/mq**

Di seguito oltre si riportano i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate aggiornato al 2° semestre 2024.

Comune di Civitavecchia, zona D1 periferica	
Abitazioni di tipo economico	**Valore**
Valore minimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2024)	€ 1.700,00
Valore medio di mercato unitario al mq	**€ 1.425,00**

VALUTAZIONE

Visto quanto dichiarato e considerando i dati comparabili e lo stato manutentivo del bene si ritiene che il valore finale dell'immobile sia il seguente:

158,60 mq x 1.200€/mq = 190.300€

PERIZIA PUBBLICA

-10.000€ di spese per pratiche edilizie, catastali e costi di ripristino

VALORE FINALE = 180.300€

Civitavecchia, 26.03.2025 arch. Simona Rocchetti

PERIZIA EPURATA