



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
Esperto della Sez.IV del Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503-00178
Tel.06/51841698 Fax 06/51980043 E-mail alessandra.de.astis@alice.it



Premesso che:

con incarico a nome della liquidazione dell'Associazione Anni Verdi Onlus in liquidazione, di aggiornare la valutazione degli immobili tutt'ora nella proprietà dell'associazione, in particolare:



Compendio immobiliare composto da cespiti con destinazione casa di cura, sito nel Comune di Santa Marinella, loc. Santa Severa Via dei Normanni 44 Viale Tirreno 11 distinto all'Agenzia del Territorio, Agenzia Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati, al Foglio 22, part. 95, sub.501 e 522 intestati a [REDACTED] Sede in ROMA



la sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, Via Andrea Millevoi n° 503, in redige la seguente :



PERIZIA DI STIMA

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

PREMESSA:

Si precisa che per la redazione del presente elaborato, come da incarico del 28/03/2022 si è fatto riferimento alla documentazione ed alle perizie di stima trasmesse.

Dalle visure estratte in data 29/03/2022 in relazione agli immobili non risultano attuate modifiche alla documentazione catastale.

I beni risultano attualmente intestati a :

Proprietà per 1/1



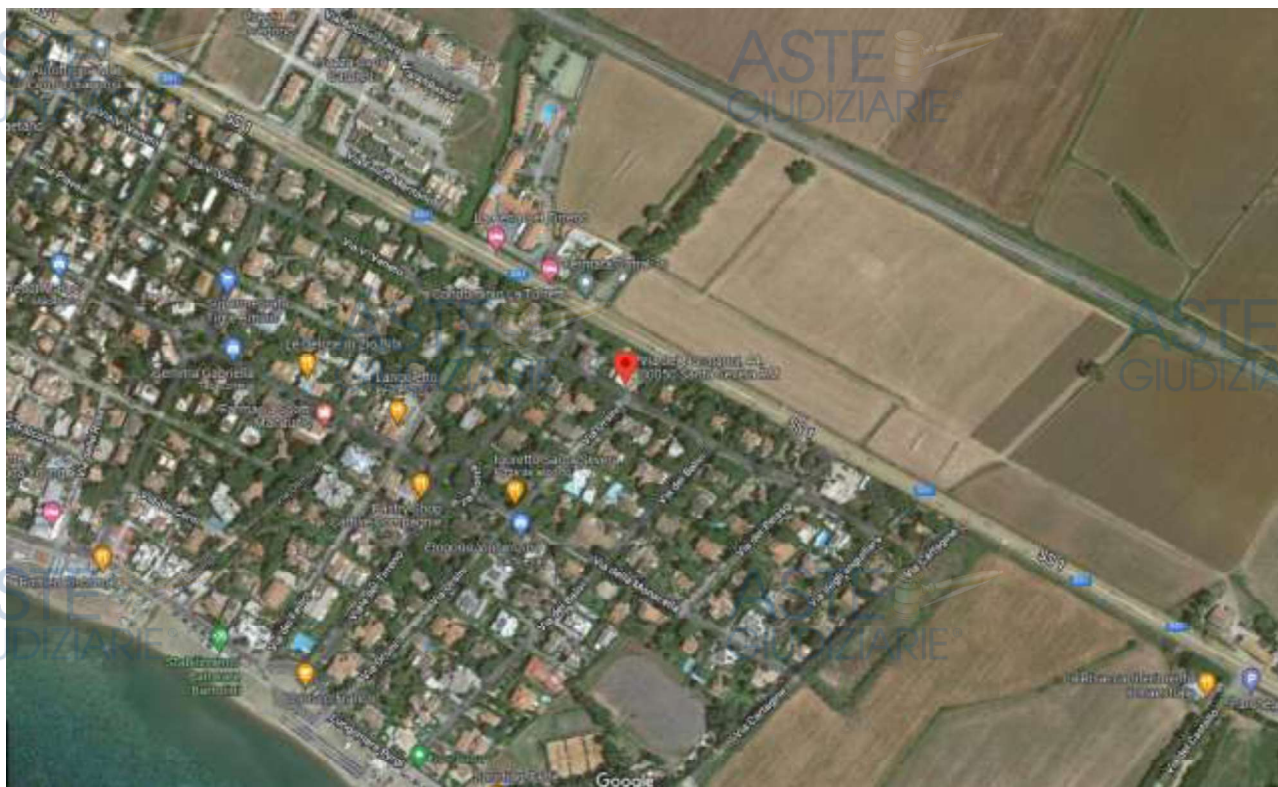
DESCRIZIONE DEI BENI

Dall'accesso effettuato i cespiti oggetto di stima sono risultati un compendio immobiliare composto da un ampio compendio immobiliare con destinazione catastale casa di cura, costituito da un edificio cielo terra di II cespite è costituito da: una palazzina cielo-terra di cinque piani, di un locale palestra con annessi uffici e servizi, nonché un ampio giardino con coperture in tensostruttura, piscina e spogliatoi

Gli immobili si trovano:

Comune: **Santa Marinella Loc.Santa Severa**
Via: **dei Normanni 44 –Viale Tirreno 11**
Piano: **terra, primo, secondo, terzo e lastrico solare**

Situato in una zona a sud della località Santa Severa, nel comune di Santa Marinella, posta tra il mare e la Via Aurelia, in un contesto urbano prevalentemente residenziale, composto da villette.



Caratteristiche della Zona: semicentrale, a traffico illimitato con parcheggi sufficienti.

Servizi: sono presenti tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, sono presenti inoltre negozi ed attività commerciali di ogni genere con collegamenti solo su gomma.

Trattasi di diverse unità immobiliari, **con destinazione casa di cura, utilizzati per attività di tipo terapeutico assistenziali residenziali**, posti ai piani terra, primo, secondo, terzo e lastrico solare del civ. 4 di Via dei Normanni:

Unità distinte all'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati:



- Foglio 22, part. 95, sub.501 cat.C/2 classe 5 cons.7,00 mq. sup.cat.9,00 mq. rendita € 53,50 e
- Foglio 22, part. 95, sub.522 graffato alla part. 4 sub 502 e part.IIa 247 sub 501cat.D/4 rendita € 53.014,00

Descrizione: Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare di che trattasi è stato realizzato tra la fine degli anni '60 ed i primi anni '70 ed è costituito da più corpi di fabbrica articolati.

Trattasi di un edificio composto da numero quattro piani fuori terra con lastrico solare per l'alloggiamento dei locali tecnici con corpo di fabbrica regolare.

La costruzione, con struttura in latero cemento, presenta facciata regolare in intonaco civile di colore chiaro con balconi: l'immobile si articola su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo oltre al lastrico solare di pertinenza con i locali tecnici

Il compendio è costituito da un ampio immobile adibito a casa di cura residenziale per attività terapeutiche riabilitative, in adiacenza un locale palestra con servizi ed uffici oltre alle aree esterne di pertinenza dove si trovano coperture in tensostruttura e la piscina. Dalle aree esterne si accede dal piano terra tramite portone in metallo preverniciato bianco e protetto da una pensilina semicircolare. Al suo interno l'intero edificio risulta destinato a residenza sanitaria per pazienti con diverse patologie di tipo neuro-psichiatrico.

Al piano terra si trovano spazi per attività collettive, quali ricevimento, soggiorno, mensa e cucina, bar e tv, ai piani superiori le stanze di degenza e relativi servizi, più alcuni uffici ed al quarto piano locali di servizio e soggiorno.

Gli ambienti interni, presentano pavimentazioni di vario tipo, prevalentemente in materiale ceramico ed in linoleum mentre gli ambienti perlopiù intonacati e tinteggiati, presentano nei servizi igienici rivestiti in materiale ceramico.

I corridoi ed alcuni ambienti risultano controsoffittati con doghe in alluminio preverniciato mentre parte dei divisori interni sono in vetro-mattone;

Gli infissi nel fabbricato laccati bianchi e finestre protette con tapparelle al piano terra, mentre ai piani superiori sono presenti anche persiane scorrevoli o grate metalliche; infissi interni in genere in alluminio preverniciato di colore verde;

Riguardo gli impianti si precisa che l'edificio risulta dotato di tutti gli impianti essenziali con ascensore di dimensioni idonee ai diversamente abili

L'intero edificio risulta destinato a sale riunioni e sale per attività terapeutiche per l'assistenza medica e terapeutica, con servizi igienici, spogliatoi e aree per l'attività ludica oltre alle aree per i residenti con le stanze da letto.

Condizioni generali delle unità immobiliari: **stato di manutenzione** buono: all'interno gli ambienti risultavano in buone condizioni come pure le facciate.



PROVENIENZA



-Atto di compravendita Rep. n. 15933 del 22/04/97, a rogito Notaio Dott.Davide Reposo edificio principale e porzione immobiliare del residence "B";



-Atto di compravendita Rep. n. 23522 del 25/11/2002, a rogito Notaio Dott. Gianluca Napoleone (locale tecnico)

DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano accatastati all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Roma, Catasto Fabbricati:

casa di cura con pertinenze, posti ai piani terra 1° , 2° , 3° oltre il lastrico solare del civico 44 di Via dei Normanni e civico 11 di Viale Tirreno:

fg.22, p.lla 95 sub.501, cat. C/2 classe 5 consistenza mq. 7,00 superficie catastale 9,00 mq. Rendita catastale € 53,50

fg.22, p.lla 4, 95 e 247 graffate sub.522, 50 e 502 cat. D/4 Rendita catastale € 53.014,00

intestati a :

Proprieta' 1000/1000

CONFORMITA' EDILIZIA

Il fabbricato A è stato realizzato in forza di Licenza n.35/67 del 30/4/68 e progetto n.1139/67 (costruzione di residence per villeggiatura);

-per cui risulta rilasciata Abitabilità n.67 del 5/2/69.

Il fabbricato B risulta realizzato in forza di: Licenza n. 84/70 del 29/10/73, progetto n. 5544/70 (ampliamento albergo Maremonti)e Licenza n.84/bis/70 e progetto n .1600/74 (variante interna albergo Maremonti).

Nonché Progetto approvato n.12/90 (trasformazione da residence ad albergo e ristrutturazione generale);

infine Permesso a costruire (pronto, ma mai ritirato) progetto n.1429/06 (realizzazione di scala esterna di sicurezza).

CONSISTENZA

Riguardo la consistenza dell'immobile, visionato in data 07/04/2022, non essendo possibile misurare e quotare con un rilievo gli spazi, utilizzati per attività terapeutiche, si precisa che le misurazioni sono state desunte su base catastale e confrontate con quanto già stabilito dalle perizie in atti:

- destinazione casa di cura:

- p.t. mq 539,00

- p.1° mq 318,00

- p. 2° mq 318,00

- p. 3° mq 318,00

- p. 4° mq 171,00

Totale edificio principale mq 1664,00

depositi. mq 45,00

terrazzi mq 295,00

c- palestra mq 110,00

d – lavanderia mq 58,00

e – tensostrutture mq 188,00

SUPERFICI RAGGUAGLIATE COMMERCIALI

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze dell'immobile si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9
- Le superfici così identificate sono state ragguagliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari e del piano.

| Utilizzazione | Superficie mq. | Coeff. di ragguaglio | Sup. ragguagliata |
|----------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|
| Casa di cura | 1664,00 | 1 | 1.664,00 |
| Palestra | 110,00 | 1 | 110,00 |
| Depositi/ servizi Sup.Coperte | 103,00 | 0,80 | 82,40 |
| Terrazzi | 295,00 | 0,25 | 73,75 |
| tensostrutture Sup. scoperte | 188,00 | 0,30 | 56,40 |
| Totale mq. | | | 1.986,55 |

STATO DI OCCUPAZIONE

La struttura presenta un contratto di locazione: locato con canone annuo pari ad € 3.500,00 mensili con decorrenza 1° gennaio 2016 e cessazione di diritto al momento dell'emissione del decreto di trasferimento nella procedura immobiliare pendente sull'immobile presso il Tribunale di Civitavecchia E.I.22/2010.

STIMA

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quello basato sulla stima sintetica comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

Borsa Immobiliare
Agenzia del Territorio- OMI
Borsino Immobiliare di Roma

- Bibliografia:** "Stima dei Terreni edificabili" di Massimo Curatolo e Licia Palladino
Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile
"Guida alla stima delle abitazioni " di Antonella e Luigi Prestinenza Puglisi
Ed.DEL- Tipografia del Genio Civile
"Principi di Economia ed Estimo" di Carlo Forte e Baldo de' Rossi
Ed. Etas Libri

SUPERFICIE TOTALE CATASTALE

Attività socio sanitarie =mq.1.986,55

1°Valore di riferimento

Le indagini effettuate sulla **Borsa Immobiliare di Roma**, hanno evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area di Santa Marinella pari ad un valore che si attesta nella fascia di :

- €/mq. 1.800,00 per gli immobili adibiti al terziario

2°Valore di riferimento

L'**Agenzia del Territorio**, nella Banca dati delle quotazioni immobiliari, , indica invece per appartamenti ricadenti nella medesima zona, non ci sono indicazioni

3°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dal Borsino Immobiliare indica importi che si aggirano:

- €/mq. 1.500,00 – 2.500,00 per gli immobili adibiti al terziario/commerciale

4°Valore di riferimento

Il valore unitario attribuito al mq. dalle Agenzie immobiliari poste sul territorio indicano

- €/mq. 1.400,00 – 2.300,00 per gli immobili adibiti al terziario/commerciale
- Pertanto si avrà :

STIMA ANALITICA

Dalla media dei valori ottenuti con i valori suindicati, esaminando con attenzione tutti i risultati di stima ottenuti, mediando tra di esse si ricava il seguente valore venale degli immobili in oggetto tenendo conto della posizione, dell'ampiezza del compendio e delle finiture:

- €/mq. 1.900,00 per gli immobili adibiti al terziario

Mq.1.986,55 x € 1.900,00= € 3.774.445,00 arrotondato ad € 3.800,000 per eccesso, tenendo in considerazione anche le aree esterne.



A tale valore andrà applicato un coefficiente di ragguglio in relazione alla vetustà pari a -10%, per cui si avrà:

€ 3.800.000,00- 10%= € 3.420.000,00

Pari a complessivi € 3.420.000,00

che rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità



Roma lì 11/04/2022

IN FEDE
Arch. Alessandra De Astis

