



Perizia Tecnica

---

## **VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

**Committente: Dott.ssa Wioletta Przekoracka (Curatore Fallimentare  
per la procedura UNIGEL di Cicetti Celso e Cicetti Cesare s.a.s. R.G.  
n.27/2020 per il Tribunale di Velletri)**

**Comuni: Nettuno (RM) – Aprilia (LT)**



## Indice

1. PREMESSA .....	2
2. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE GENERALE E STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN NETTUNO – LOTTO 1 .....	3
3. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE GENERALE E STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN APRILIA – LOTTO 2.....	7
4. CONCLUSIONI .....	8



Il sottoscritto **Arch. Mauro Middei** nato a Velletri (Rm) il 05.08.1974, con studio in Velletri (Rm) in via Camillo Meda n. 32 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 dalla **Dott.ssa Wioletta Przekoracka** (in qualità di Curatore Fallimentare per la procedura R.G. n.27/2020 per il Tribunale di Velletri) di redigere la presente perizia per descrivere ed individuare il valore del compendio immobiliare di proprietà della UNIGEL di Cicetti Celso e Cicetti Cesare s.a.s., sito parzialmente nel Comune di Nettuno (RM) e parzialmente nel Comune di Aprilia (LT).

Il sottoscritto, dopo aver effettuato i sopralluoghi, aver eseguito i dovuti accertamenti catastali e comunali è in grado di affermare quanto segue.

## I. PREMESSA

Lo scrivente ha eseguito le operazioni peritali consistenti in:

- 1) Acquisizione e valutazione della documentazione catastale;
- 2) Acquisizione e valutazione della documentazione comunale;
- 3) Sopralluoghi;

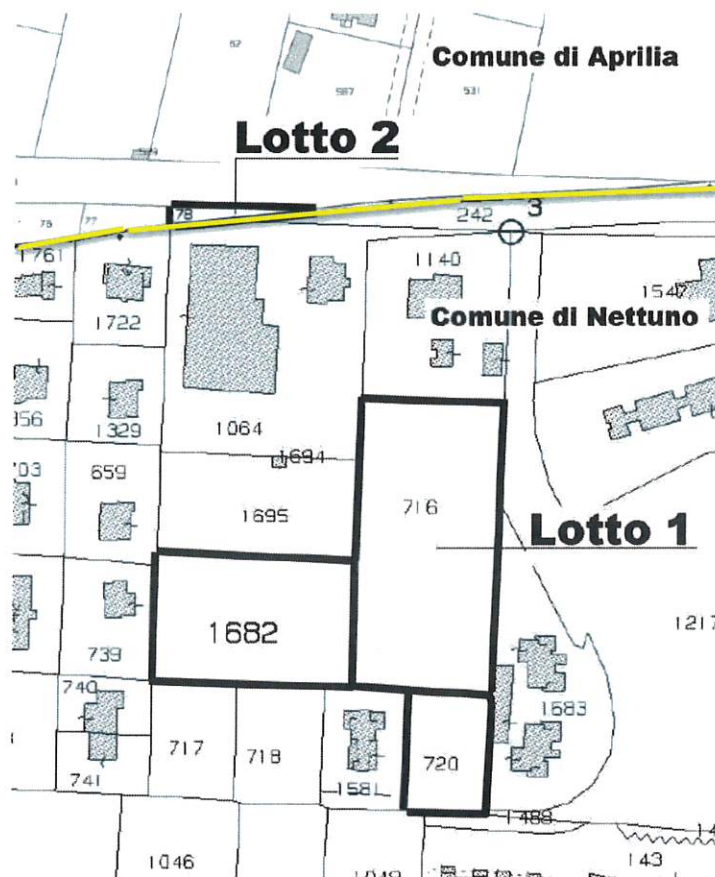
ed ha preso atto della consistenza dell'intero compendio immobiliare che è composto da:

- Terreni individuati catastalmente al N.C.T. del Comune di Nettuno (RM) al Foglio I p.lle 716, 720 e 1682 con qualità Bosco Ceduo;
- Terreno individuato catastalmente al N.C.T. del Comune di Aprilia (LT) al Foglio I 46p.la 78 con qualità Seminativo.

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 conservazione, 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.



I terreni in oggetto, anche se risultano situati in due distinti Comuni sono in realtà molto vicini e la situazione presa in esame per la valutazione economica è quella relativa al Comune di Aprilia poiché quella più veritiera vista la collocazione dei lotti.



**Stralcio Catastale (unione grafica dei due fogli)**

## **2. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE GENERALE E STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN NETTUNO – LOTTO I**

Foglio I, P.IIe 716, 720 e 1682 – Terreni con destinazione catastale a Bosco Ceduo senza alcun immobile né coltura insistente nella proprietà.

Le particelle in oggetto, ricadono nel P.P. per la ZONA Q (Zona di Sandalo – Verde Privato) approvato con deliberazione C.C. n.75 del 10/02/1982, come descritto nel Certificato di Certificazione Urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica in data 16/12/2020.

Nello specifico:

- Foglio I P.IIa 716 PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE - Superficie mq. 4.490;
- Foglio I P.IIa 720 LOTTIZZAZIONI ESISTENTI - Superficie mq 1.085;



- Foglio I P.Lla 1682 PROPOSTA DI LOTTIZZAZIONE - Superficie mq 2.640.



FOTO N.1\_ P.LLA 1682



FOTO N.2\_ P.LLA 1682 e 716



La S.U.L. totale dei terreni risulta essere pari a 8.215,00 mq.

La ZONA Q (VERDE PRIVATO) non fa parte dei comprensori delimitati dal P.R.G. ma, vista la necessità di attuare interventi urbanisticamente mirati, il Comune di Nettuno ha previsto dei P.P. (Piani Particolareggiati) con i seguenti parametri urbanistici definiti nell'art.30 delle N.T.A. del P.R.G. Vigente (Aree inedificate alla data di adozione della presente normativa):

Indice di edificabilità fondiaria: 0,8 mc/mq
Altezza massima: 10,50 ml. dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta
Distacchi dal filo stradale e dai confini: 7 ml.
La Superficie Coperta deve essere inferiore a 1/10 dell'area del lotto e la costruzione deve avere una superficie minima di mq 100
Gli spazi liberi devono essere sistemati e mantenuti a giardino, salvo viali ed eventuali rampe di accesso ai locali del piano cantinato.
È obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche

Le particelle in oggetto sono contigue e vengono considerate un unico lotto nella presente stima ma si deve specificare che gli interventi edificatori possono essere applicati anche sulle singole particelle.

Si ha pertanto che:

- Il volume realizzabile sui lotti in oggetto è pari a:

$8.215,00 \text{ mq.} \times 0,8 \text{ mc/mq} = 6572,00 \text{ mc.}$  da cui scaturiscono:

$6.572,00 \text{ mc.} / 3 = 2.190,65 \text{ mq}$

- Piani massimi realizzabili: n.3

- Distacchi dal filo stradale e dai confini: 7ml.

- Superficie Massima da Coprire:  $8.215,00 \text{ mq.} / 10 = 821,50 \text{ mq.}$

Dai calcoli precedentemente generati, si ipotizza la realizzazione di:

n.3 palazzine da n.4 livelli, di cui n.3 fuori terra e n.1 interrato.

Pertanto si ha che:

Superficie in pianta di tutte le palazzine:  $2.190,65 \text{ mq.} / 9 \text{ m.} = 243,40 \text{ mq.}$

Ipotizzando che su ogni livello si ha che gli spazi dedicati ai collegamenti verticali possano essere quantificati pari a 20 mq. circa e che con la rimanente superficie si possono realizzare n.3 appartamenti di circa 70 mq. ognuno.

Il livello interrato può essere ipotizzato, in base alla superficie utile lorda a disposizione, composto da n. 9 box auto di 18 mq cadauno.



Ricapitolando si ha che l'ipotesi di progetto prevede la realizzazione di:

3 palazzine su n. 4 livelli al cui interno sono presenti n.27 appartamenti da 70 mq ciascuno a cui vengono assegnati altrettanti box auto di 18 mq posti ad un livello interrato.

Si precisa che nella presente ipotesi di progetto sono state valutate anche le aree destinate alla viabilità.

La stima di tale Lotto viene eseguita per differenza tra il Valore di vendita dell'edificio come se fosse stato già realizzato (Stima Sintetica) ed il Costo per la realizzazione (Costo di Produzione).

### **STIMA SINTETICA**

Dai valori OMI per destinazione residenziale, non risultano valori per la zona in oggetto pertanto si prende in esame la zona limitrofa nel Comune di Aprilia (Lt), zona Suburbana/STRADA PROVINCIALE 87B - LAMPIONE-VIA SELCIATELLA/PARTE-VIA GENIO CIVILE/PARTE-PANTANELLE/PARTE - PARTE RESIDUA.

Valore OMI al II° sem. 2020 - min: €/mq 950,00 e max: €/mq 1400,00

Considerando un edificio di nuova realizzazione si prende il Valore OMI massimo: €/mq 1400,00 e che gli appartamenti dei 3 immobili sono pari a: 70 mq. x 27 = 1890 mq. e i box auto sono pari a: mq. 18 x 27 = 486 mq.

Superficie di stima: 1890 mq. + (486 mq / 3) = 2052 mq.

Il Valore immobiliare dell'edificio è pari a: €/mq 1400,00 x 2052 mq. = € 2.872.800,00

Arrotondato a € 2.870.000,00

(diconsi in cifra tonda Euro duemilioniottocentosettantamila/00cent)

### **COSTO DI PRODUZIONE**

$$C_p = C_a + C_c + S_t + (O_u + C_{cc}) + I + S_c + U_p$$

**Ca:** Costo dell'Area (pari ad € 0,00)

**Cc:** Costo di Costruzione (pari ad €/mq 700,00 x 2052 mq.= € 1.436.400,00 arrotondato ad € 1.400.000)

**St:** Spese Tecniche (pari al 3% di 1.400.000,00 = € 70.000,00)

**(Ou+Ccc):** Oneri di urb. e costo di costr. (€/mq 50,00 x 2052 mq.= € 102.600,00 arrotondato ad € 100.000,00)

**I:** Interessi sul capitale finanziato (considerando solo un mutuo parziale sarà pari ad € 30.000,00)

**Sc:** Spese di Commercializzazione (pari ad € 5.000,00)

**Up:** Utile dell'imprenditore promotore imputabile al 20% dell'investimento. In questo caso una quota percentuale è stata inserita nella voce Cc e pertanto si può ridurre al 10% di € 1.400.000,00 e pertanto pari ad € 140.000,00

$$C_p = € 1.400.000,00 + € 70.000,00 + € 100.000,00 + € 30.000,00 + € 5.000,00 + € 140.000,00 =$$

€ 1.745.000,00.



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

Pertanto il valore del terreno è pari a: € 2.870.000,00 - € 1.745.000,00 = € 1.125.000,00

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

Considerando che saranno realizzabili 6572,00 mc. con il prezzo di vendita pari ad € 1.125.000,00, il valore parametrico è pari a circa 170,00 €/mc, pertanto in linea con il valore parametrico delle altre aree edificabili limitrofe a quella oggetto della presente perizia.

### **3. INDIVIDUAZIONE, DESCRIZIONE GENERALE E STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN APRILIA – LOTTO 2**

Foglio I46, P.lla 78 – Terreno con destinazione catastale a Seminativo senza alcun immobile né coltura insistente nella proprietà.



FOTO N.3\_ P.LLA 78





Il terreno in oggetto è stato assorbito da un'altra proprietà e probabilmente l'individuazione dello stesso nei documenti catastali è solo un refuso che non è stato cancellato.

Per questo motivo, non viene eseguita la stima del terreno sito in Aprilia (Lt) individuato catastalmente dello stesso Comune al Foglio I 46, P.IIa 78.

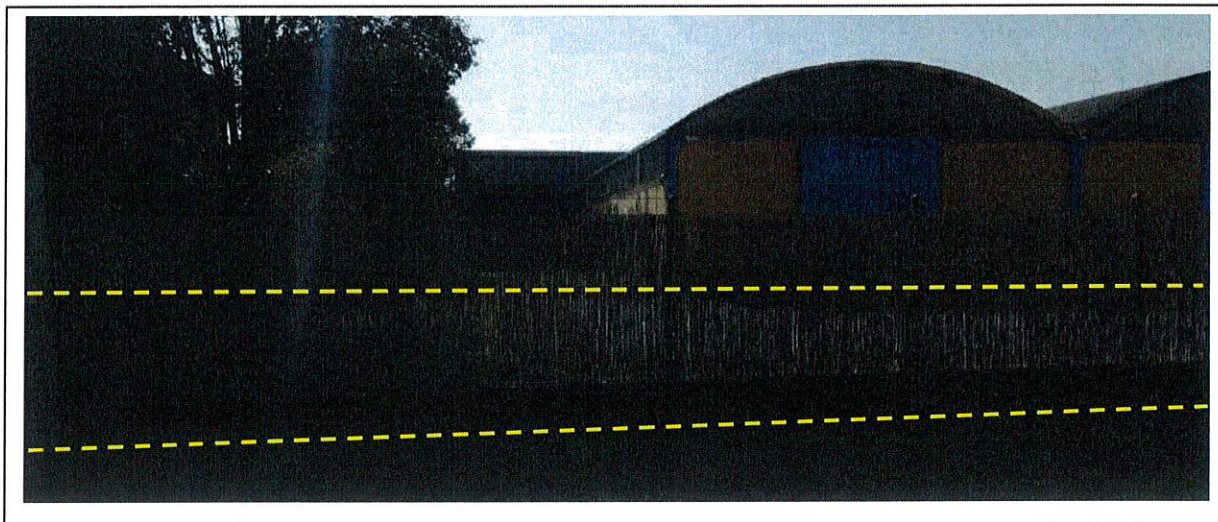


FOTO N.4 \_ P.LLA 78

#### 4. CONCLUSIONI

A seguito delle deduzioni sopra esposte si ha che il VALORE DI MERCATO del compendio immobiliare in oggetto è pari a:

- Terreni siti in Nettuno (Rm) ed individuati catastalmente al Foglio I p.IIe 716-720-1682

**€ 1.125.000,00**

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

- Terreni siti in Aprilia (Lt) ed individuati catastalmente al Foglio I 46, P.IIa 78

**Non Valutato**

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.



**ALLEGATI:**

- N.1: Nomina;
- N.2: Documentazione Catastale;
- N.3: Certificato di destinazione urbanistica;
- N.4: Documentazione fotografica;
- N.5: Liquidazione e Fatture.

Velletri, li 29.03.2021

**IL TECNICO**  
**ARCH. MAURO MIDDEI**