

## COMMITTENTI

**Dott.ssa Comm. Adelia Davoli** nata a Latina il 21/09/63 e residente a Latina (LT) in Via dei Cappuccini, 135, liquidatela per la Liquidazione controllata : (n. 3/2023)

## PREMESSA

Il sottoscritto **Architetto Paolo Sellaroli**, C.F. SLLPLA64R14D003Q nato a Cori il 14/10/1964, con studio in Cori (LT) via delle Rimesse 9, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina al numero 1005, riceve l'incarico conferitogli dalla su indicata Dott.ssa Comm. Adelia Davoli, al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima siti nel Comune di Pomezia, in località Torvaianica, precisamente per gli immobili ubicati in Via Svevia 146 (ex 136), e precisamente un appartamento al piano 2° ed un garage rispettivamente registrati al catasto fabbricati del comune di Pomezia al Fg. 34 Part. 1048 Sub. 7 e al Fg. 34 Part. 1048 Sub. 17 (Allegato 2).

Dopo aver assunto tutti gli elementi necessari, esperite le operazioni di rito ed effettuati i dovuti sopralluoghi in sito in particolare il giorno 07 Agosto 2023, si relaziona quanto segue.

## UBICAZIONE ED INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono (Allegato 2) :

◦ **APPARTAMENTO** ubicato a Pomezia il località Torvaianica in Via Svevia 146 (ex 136), censito al **N.C.E.U.**

**al Fg. 34 Part. 1048 Sub. 7** – Piano 2 categoria A/2 Classe 2

Consistenza vani 6 Rendita catastale Euro 681,72 –  
***SUPERFICIE CATASTALE: 94 mq, Totale escluse aree***

***scoperte 88 mq;***

◦ **GARAGE** ubicato a Pomezia il località Torvaianica in Via Svevia 146 (ex 136), censito al **N.C.E.U. al Fg. 34 Part.**

**1048 Sub. 17** – Piano interrato categoria C/6 Classe 5

Consistenza 17 mq Rendita catastale Euro 74,63 –

***SUPERFICIE CATASTALE: 18 mq;***

di proprietà della sig.ra x

nata a xxx

**PROVENIENZA DELL'IMMOBILE**

Gli immobili al **Fg. 34 Part. 1048 Sub. 7 e 17** (appartamento e garage)

sono parte di una palazzina costruita dalla Immobiliare XX ed

edificato con “Nulla Osta per esecuzione Lavori”, Prat. N° 3015 Prot.

N° 1520, rilasciato il 22/11/1972 dal Sindaco di Pomezia ai sig.riXXXX

, allora legali rappresentanti della

Immobiliare XX e

registrata presso il Tribunale di Roma al n° 3100/68. Il “Nulla Osta per esecuzione Lavori” è stato successivamente volturato alla sXXXXXXXXXX

il 22/11/1972, Prat. 3015, prot. 232 (**Allegato 3**).

Per la costruzione il Comune di Pomezia ha rilasciato “dichiarazione di

Abitabilità” il 09/08/1974.

Gli immobili sono pervenuti alla attuale proprietaria in forza di:

- atto di SUCCESSIONE N° 883 VOL.9990 DEL 14.03.2011

(Aggiornamento al 17/05/2019) per l'eredità di XX

che le lascerà il

bene in eredità) che insieme al sig. X

acquistarono gli immobili oggetto di questa stima dalla

Immobiliare X giusto atto del Notaio Cesare

Marini, Notaio in Roma con studio in Via dei Prefetti, 26,

Rep. 42228 Rac. 21536 del 30/10/1975 (Allegato 3).

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EDILIZIO**

L'**immobile** di Via Svevia, 136, in cui si trovano le proprietà della

sX, alla data della redazione di questa stima, ricade in **zona**

**B (Completamento) del P.R.G. Vigente del Comune di Pomezia.**

Da **P.T.P.R.** vigente alla data della redazione di questa stima, ricade nel

**“Paesaggio degli Insediamenti Urbani”** nella tav. A e nelle **“Aree**

**Urbanizzate del P.T.P.R.”** nella tav.B, interessata dalla **“protezione**

**delle fasce costiere marittime”**. (Allegato 4)

#### **CARATTERISTICHE ESTRINSECHE ED INTRINSECHE**

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati a Torvaianica, frazione di

17.000 abitanti del Comune di Pomezia (RM), nota per essere

un'importante località balneare del litorale romano, sviluppatasi a

partire dagli anni 50 del Novecento, si estende per circa 8,5 km, tra

Ostia e Marina di Ardea (**Allegato 1**).

Localizzata a Sud della Provincia di Roma, Torvaianica fa della attività turistico-ricettiva la sua maggiore fonte di reddito.

L'urbanizzazione fittissima a ridosso della strada litoranea che costeggia le spiagge, è caratterizzata da moltissime seconde case che sono spesso sfruttate dai proprietari come fonte di reddito attraverso affitti brevi soprattutto nei mesi estivi.

Parallela alla via litoranea che qui prende il toponimo di Lungomare delle Muse, Via Svevia si trova quasi ai confini Sud-Est della Frazione di Torvaianica a ridosso del limite di quelli comunali che incontrano quelli di Ardea.

Sulla litoranea oltre ai citati esercizi balneari si localizzano diverse attività e servizi, prevalentemente aperti nella stagione estiva.

L'immobile al **F. 34 mapp. 1048** di cui fanno parte l'appartamento ed il garage oggetti di stima è costituito da un totale di 26 unità immobiliari di cui 16 garage/depositi al piano interrato a cui si accede per mezzo di una rampa che diparte direttamente dalla strada nel lato nord della palazzina, e da 11 appartamenti, distribuiti su 4 piani fuori terra, specificatamente tre appartamenti per ognuno dei tre piani, compreso il piano terra, e due in corrispondenza del lastrico solare al 3° piano.

La palazzina è libera su tutti e quattro i lati: il prospetto principale prospice Via Svevia a Nord-Est, quello a Nord-Ovest si affaccia sulla rampa che conduce ai box, gli alti due prospetti si affacciano su pertinenze degli immobili confinanti (**Allegato 5**).

La palazzina è stata edificata nei primi anni '70 del 1900 con struttura a

telaio in calcestruzzo armato, solai in laterocemento e confinata all'esterno con muri di tompagno in cortina.

Lo stato di conservazione dello stabile, facciate e parti comuni, risulta buono.

Vi si accede, superando un vialetto esterno confinato dai muri di cinta delle pertinenze degli appartamenti al piano terra.

Gli appartamenti ai piani 1° 2° e 3° sono distribuiti attraverso la scala che si diparte dall'androne condominiale. Non è presente ascensore. La palazzina si attesta su Via Svevia con muri delle pertinenze degli appartamenti al piano terra, mentre nei piani 1° e 2° è caratterizzato da balconi che circondano quasi per intero il suo perimetro nei lati Nord-Est, Nord-Ovest e Sud-Est, mentre nel lato Sud-Ovest i balconi diventano delle piccole logge caratterizzate da setti che ne confinano le superfici ai lati.

Al 3° ed ultimo piano si trova un lastrico solare diviso in due parti ognuna proprietà esclusiva delle due unità immobiliari presenti al piano.

L'appartamento oggetto di stima si trova al secondo piano della palazzina e si sviluppa prevalentemente sul lato Nord-Ovest.

E' caratterizzato da un atrio, due camere da letto, un piccolo disimpegno adiacente l'ingresso che distribuisce il bagno, una cucina ed il soggiorno.

L'appartamento è servito su tre lati da un balcone al quale si accede da una delle stanze da letto, dalla cucina e dal soggiorno. In corrispondenza di quest'ultimo il balcone assume una conformazione a pianta quadrata di ca 3,0 ml x 3,0 ml. Questa ultima superficie esterna è

stata confinata, in corrispondenza della ringhiera, da infissi/vetrate in alluminio anodizzato di color bronzo chiaro che raggiungono l'intradosso del balcone del piano superiore, definendo un vero e proprio nuovo vano dell'appartamento. Non essendo stata legittimata da nessun titolo abilitativo rilasciato dagli uffici competenti del Comune di Pomezia questa opera però è da ritenersi abusiva.

Tutte le stanze come dimostrato dalla documentazione fotografica sono interessate da efflorescenze di muffe murali, probabilmente dovute a scarsa areazione dell'immobile, ma anche dalla sua posizione sottostante il lastrico solare dell'ultimo piano. Questa caratteristica di finitura interna ne deprezza sicuramente il valore, avendo bisogno di manutenzione straordinaria per la pittura murale, come il “vano abusivo” sul balcone nel lato Nord-Ovest che necessita della rimozione delle vetrate che confinano il “vano abusivo” sul balcone.

L'appartamento è arredato con mobili e suppellettili datati e alcuni in condizioni di conservazione precarie. Gli impianti elettrico, idrico-sanitario e termico, anche se non di ultima generazione, e quindi probabilmente non a norma di legge, sono funzionanti.

Per la rimessa/garage, ubicata nel seminterrato, nel sopralluogo del 11/08/2023 non è stato possibile accedervi per verificarne il suo stato di conservazione, mentre le parti esterne condominiali scontano di una scarsa manutenzione nelle finiture esterne.

#### **CRITERIO DI VALUTAZIONE**

Il criterio per la valutazione dell'immobile è quello della **stima comparativa del prezzo di mercato di immobili simili** per caratteristiche, ubicazione e

tipologia.

Per la valutazione sono stati esaminati diversi fattori, sia quelli generali/ambientali, sia quelli specifici quali: posizione, stato di manutenzione e conservazione delle finiture dell'immobile sia esternamente che internamente. Le superfici considerate per l'appartamento immobili saranno quelle derivate dal rilievo (**Allegato 2**), mentre per il box/rimessa verranno prese in considerazione quelle catastali e quindi già ragguagliate e coincidenti con le superfici commerciali. Le superfici considerate per l'appartamento immobili saranno quelle derivate dal rilievo allegato, mentre per il box/rimessa verranno prese in considerazione quelle catastali e quindi già ragguagliate e coincidenti con le superfici commerciali. Per l'appartamento al 2° piano di Via Svevia 146 (ex 136), al fine di ottenere la superficie catastale e commerciale sulla quale basarsi, è stata ragguagliata la superficie reale derivata da apposito rilievo realizzato debitamente per elaborare la stima, tramite i coefficienti presenti nello *Schema Generale dei coefficienti per il calcolo della superficie ragguagliata dell'Agenzia delle Entrate*, al fine di assegnare il giusto riconoscimento della diversa commerciabilità delle singole porzioni.

		SUPERFICIE DA RILIEVO (mq)	COEFFICIENTE RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)
<b>Appartamento</b>  Fig. 34 Part. 1048 sub. 7	<i>ABITAZIONE</i> 79,5 mq	79,5	100,00%	79,5
	<i>BALCONE</i> 28,97 mq	25	30% fino a 25mq	$25 \times 0,3 = 7,5$
		3,97	10% eccedenti 25mq	$3,97 \times 0,1 = 0,40$
<b>SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA Mq</b>				<b>87,4</b>

Ai fini della stima sono state considerate le **valutazioni dell'OMI**

(Allegato 6), opportunamente esaminate in base all'effettivo posizionamento geografico delle unità immobiliari: i valori OMI di riferimento, in relazione all'ubicazione, ovvero:

Provincia: ROMA

Comune: POMEZIA

Fascia/zona: Suburbana/TORVAIANICA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4 Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

sono i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1800	L	5,8	8,3	L

Il valore derivato dalle valutazioni OMI, è stato confrontato con il valore medio degli immobili in vendita nella zona in cui si trovano l'appartamento e il garage oggetto di stima.

E' stata quindi condotta un'indagine presso agenzie immobiliari operanti nella zona attraverso i valori pubblicizzati on-line su siti specializzati in compravendite immobiliari individuando immobili simili per posizionamento, dimensione commerciale, stato conservativo etc. (Allegato 7). Da questa indagine è emerso che il prezzo medio di un appartamento simile a quello

oggetto di stima è € 1.536,83 a mq.

Per quanto riguarda i Box/garage non essendo presenti nelle valutazioni OMI dell'AdE per la Zona Suburbana/TORVAIANICA - E1 si è ritenuto valutare una media tra quelle presenti nella Zona Centro di Pomezia - B1 e la Zona Centrale/Rurale – E4 (**Allegato 6**).

		€/mq MINM.	€/mq MASS.	VALORE MEDIO (Val. Min + Val. Max)/2
<b>Box/rimessa</b> Fg. 34 Part. 1048 Sub. 17	Zona Centro di Pomezia - B1	€ 750,00	€ 1.100,00	€ 925,00
	Zona Centrale/Rurale – E4	€ 600,00	€ 900,00	€ 750,00
VALORE TOTALE €/mq (Val. Med. Zona B1 + Val. Med. Zona E4)/2				€ 837,50

**Prezzo medio degli annunci immobiliari nel Comune di Pomezia, frazione di Torvaianica:**

- **Immobili a destinazione residenziale: 1.536,23 €/mq**
- **Box e garage: 837,50 €/mq**

#### ATTRIBUZIONE DEI VALORI DI STIMA

Sulla base di questi valori di riferimento, ovvero le valutazioni OMI e i prezzi degli annunci immobiliari, bisogna esaminare ogni immobile per quanto riguarda punti di forza e difetti, in modo tale da paragonare le unità oggetto di stima con quello che offre il mercato e poter così esprimere una valutazione congrua; bisogna considerare innanzitutto che i valori di riferimento si riferiscono a condizioni degli immobili **normali**, mentre per quanto riguarda quelli oggetto di stima possiamo tranquillamente affermare che per livello di

manutenzione e contesto, versano in condizioni piuttosto degradate. Per questo motivo si è utilizzato il prezzo Min €/mq delle valutazioni OMI per definire la media:

<b>APPARTAMENTO Via Svevia 136 -F. 34 Mapp. 1048 Sub. 7:</b>		
<i>LIVELLO DI MANUTENZIONE ESTERNA</i>	<i>LIVELLO DI MANUTENZIONE INTERNA</i>	<i>CONTESTO</i>
<i>scarso</i>	<i>normale</i>	CONSIDERATO PREZZO MINIMO PER LE CONDIZIONI DI VETUSTA' DELL'APPARTAMENTO
<b>VALORI MEDI DI RIFERIMENTO (condizioni NORMALI):</b>	<b>OMI:</b>	<b>1200 €/mq</b>
	<b>ANNUNCI IMMOBILIARI:</b>	<b>1.873,66 €/mq</b>
<b>VALORE DI STIMA DA ATTRIBUIRE:</b>		<b>1.536,83 €/mq</b>

Inoltre tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, in particolare dell'appartamento si è provveduto a stimare i costi (**Allegato 8**) per rimozione della veranda abusiva, per la rimozione delle muffe da condensa sull'intero appartamento, la conseguente completa dipintura, la verifica dell'impianto elettrico etc. Somme che sono state detratte dal valore di stima derivato dalle medie OMI e di mercato, (**Allegato 6**):

<b>Via Svevia 136 -F. 34 Mapp. 1048 Sub. 7 COSTI PER IL RIPRISINO DELLA SALUBRITA' E DELLA SICUREZZA DELL'IMMOBILE :</b>	
87,40 mq ragguagliati x 1.536,83 €/mq	<b>€ 134.318,96</b>

Riguardo l'immobile destinato a Garage non è stato possibile rilevare dalla indagine di mercato nessun valore riferito a tali immobili, ne tale tipologia di immobile è presente nelle tabelle OMI per la Zona di Torvaianica. Quindi si è proceduto a comparare il Box/Rimessa con le quote presenti nella documentazione OMI e riferite ad altre Zone del Comune di Pomezia per definirne un prezzo medio:

**GARAGE - Via Svevia 136 -F. 34 Mapp. 1048 Sub. 17:**

LIVELLO DI MANUTENZIONE	LIVELLO DI MANUTENZIONE INTERNA	CONTESTO
ESTERNA		
scarso	pessimo	normale
VALORI MEDI DI RIFERIMENTO	OMI:	837,50 €/mq
(condizioni NORMALI):	ANNUNCI IMMOBILIARI:	0 €/mq
VALORE DI STIMA DA ATTRIBUIRE:		837,50 €/mq

**STIMA DEGLI IMMOBILI**

Viste le considerazioni su esposte, tenuto conto di ogni altro valore estimale influente, si valutano le unità immobiliari come segue:

<b>APPARTAMENTO - Via Svevia 136 -F. 34 Mapp. 1048 Sub. 7:</b>	
87,40 mq ragguagliati x 1.536,83 €/mq	€ 134.318,96
<b>Costi da detrarre per rendere abitabile l'appartamento:</b>	
Da computo (Allegato 8)	- € 14.649,55
<b>TOTALE COMPESSIVO</b>	<b>€ 119.669,41</b>

<b>GARAGE - Via Svevia 136 -F. 34 Mapp. 1048 Sub. 17:</b>	
18 mq commerciali x 837,50 €/mq	<b>€ 15.075,00</b>

<b>TOTALE COMPESSIVO DI STIMA</b> <b>(Appartamento + Box/Rimessa)</b>
<b>€ 134.774,41</b>

Cori li, 03/02/2024

Il tecnico

Arch. Paolo Sellari



11/12