

Arch. Gloria Carmen Percaccio

Consulente tecnico del Tribunale Civile E Perito del Tribunale Penale di Roma

Via Ozanam 69 Roma FAX: 0645477078;

P.E.C.: [g.percaccio@pec.archrm.it](mailto:g.percaccio@pec.archrm.it) EMAIL: [gloriapercaccio@gmail.com](mailto:gloriapercaccio@gmail.com)

FALLIMENTO N. 193/2008 del 30/05/2008 -

Giudice delegato dott.ssa Caterina Bordo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Consulenza tecnica

Giudice delegato dott.ssa Caterina Bordo

Curatore avvocato Claudia Cardoni

Immobile sito in Pomezia (RM) via Romania sc

Piano seminterrato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Foglio 25, Particella 1282 e 565, Sub 15



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



SOMMARIO



Incarico..... 3

Premessa ..... 3

Descrizione ..... 3

    Ubicazione..... 4

    Descrizione dell'immobile ..... 6

Confini..... 6

Consistenza..... 7

    Divisibilità..... 8

Superficie commerciale..... 8

Dati Catastali..... 9

    Corrispondenza catastale ..... 12

    Stato conservativo ..... 15

    Parti Comuni ..... 18

    Stato di occupazione..... 18

    Normativa urbanistica..... 18

    Agenzia delle entrate ..... 22

Il valore dell'immobile oggetto di perizia ..... 23

Elenco allegati..... 24



**INCARICO**

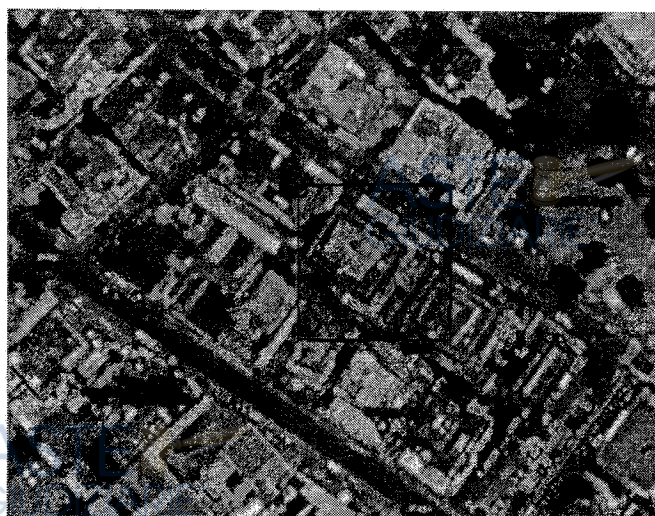
La sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, con studio in Circ.ne Gianicolense 216 E - 00152 - Roma (RM), email gloriapercaccio@gmail.com, PEC g.percaccio@pec.archrm.it, Tel. 0645599780, Fax 06 45 477 078, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. accettava l'incarico.

Il tempo di redazione della stima è stato molto laborioso poiché l'immobile, sulla base dei documenti forniti dal comune di Pomezia risulta abusivo. Pertanto, al fine di valutare la vendibilità del bene nell'attuale regime di vendita, la scrivente ha chiesto più volte incontri con i tecnici del Comune di Pomezia al fine di comprendere se vi era la fattibilità di sanare il bene e quali opere era possibile compiere nell'immobile. Sono state inviate email e pec che si allegano, anche con l'ausilio del curatore avvocato Claudia Cardoni, ma solo alla luce dei ripetuti incontri con il Tecnico del Comune, si è potuto giungere a delle conclusioni condivise, che nel capitolo regolarità edilizia verranno esplicitate.

**PREMESSA**

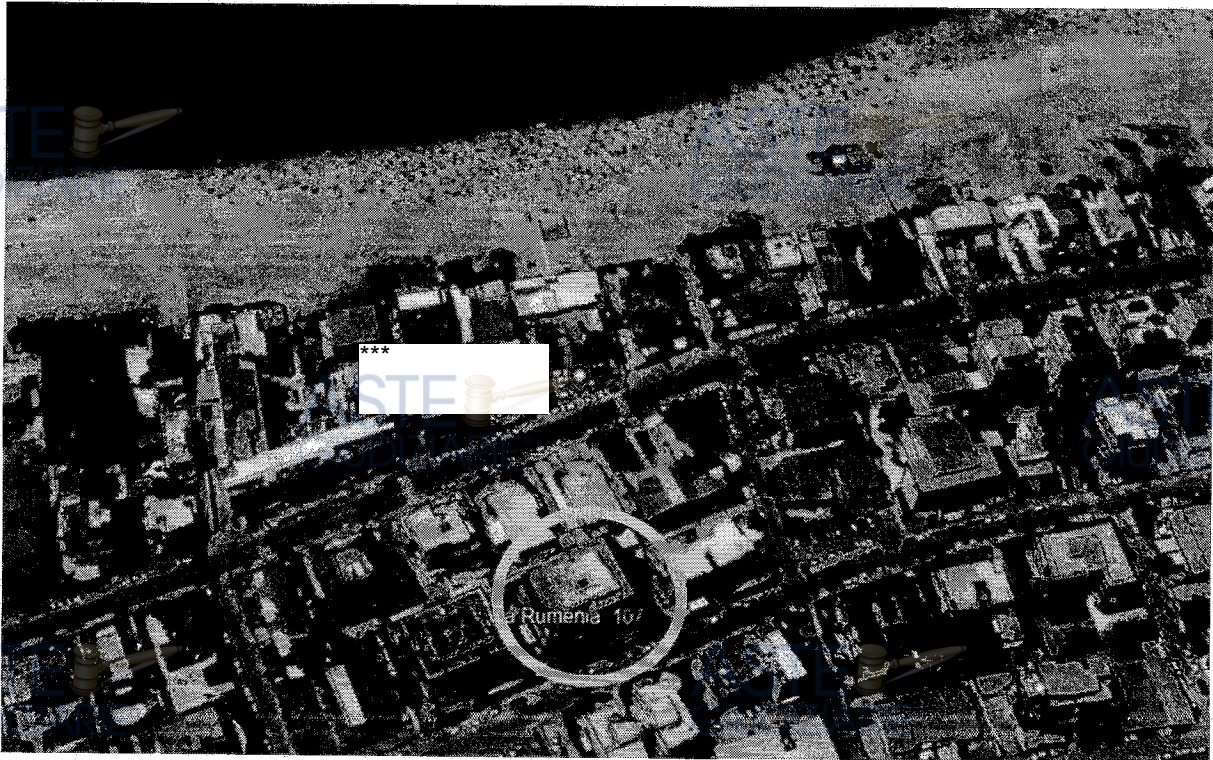
Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene unico** – Locale C/6 ubicato al piano seminterrato di via Romania (Rumania) n. 5C in Torvaianica (Pomezia), Foglio 25, Particella 1282 e 565, Sub 15.



UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato nel Comune di Pomezia, località Torvajonica, via Rumenia o Romania in una zona caratterizzata da insediamenti del tipo residenziale.



Torvaianica è una frazione del comune di Pomezia. È un'importante località balneare del litorale romano che si estende per circa 8,5 km, tra Ostia e Marina di Ardea.

L'ubicazione in cui insiste l'immobile oggetto di stima è in una zona tranquilla e servita, a pochi passi dal mare, da stabilimenti balneari, da spiagge libere attrezzate e da attività commerciali di ogni genere, nell'immediata vicinanza dei servizi di prima necessità, funzionanti tutto l'anno, quali: forno, farmacia, macelleria, frutteria e bar.

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un **edificio** che si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; è composto da tre livelli fuori terra ed è caratterizzato da una copertura a terrazza e dalla presenza di balconcini con ringhiere metalliche. I prospetti sono rivestiti con cortina, ad eccezione dei marcapiani che sono intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare ha l'accesso garantito da un cancello che non risulta identificato con un numero civico, anche catastalmente. A detto cancello si accede direttamente da via di Romania (Rumania), permette l'accesso alla rampa a servizio esclusivo dell'immobile.



## DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile de quo si sviluppa al piano seminterrato della palazzina sopra descritta. Esso ha accesso attraverso un cancello senza numero civico che per consuetudine viene distinto con il civico 107, ma catastalmente e nell'atto di provenienza risulta senza numero civico. Il cancello su strada porta alla rampa che conduce ad una superficie coperta dalla proiezione della palazzina.

Per quanto si è potuto accertare, non si sono riscontrati vizi apparenti che in qualche modo potessero far rivelare danni alle strutture portanti o divisorie.

Detto immobile è di ampia superficie, ma è privo di tamponatura e le rifiniture non sono presenti, o perché mai messe in opera o perché rimosse totalmente, ciò è causa dello scadente stato di conservazione. Va altresì rilevato che il piano seminterrato della palazzina A è comunicante con il piano seminterrato della palazzina B, senza alcun tramezzo o altro che delimiti le due proprietà; anzi, le due palazzine hanno in comune una serie di pilastri in corrispondenza della partizione. Non sono presenti impianti ad eccezione di quello fognario che è per lo più ubicato sotto l'intradosso del solaio. Sono presenti numerosi pozzetti dismessi, per quanto si è potuto verificare a seguito di un rilievo solo visivo dei luoghi. Le bucatore delle pareti perimetrali verso l'esterno sono protette da grate in ferro.

Sulla rampa, in battuto di cemento, sono presenti arbusti, mentre all'interno del garage il piano di calpestio è privo di pavimento ed è stato lasciato a massetto rustico. La rete di scarico aerea è stata realizzata con un percorso che coinvolge gran parte dell'immobile e, nel punto dove si abbassa maggiormente, stacca 0,85 ml dall'intradosso del solaio, lasciando una altezza libera di 3,12 ml. La distanza netta tra un pilastro e l'altro varia da un minimo di 2,67 ml ad un massimo di 3,95, ml. I pilastri spesso sono affiancati da tracantoni<sup>1</sup>, per tale motivo la dimensioni dei pilastri (o pilastri con tracantone) variano<sup>2</sup>.

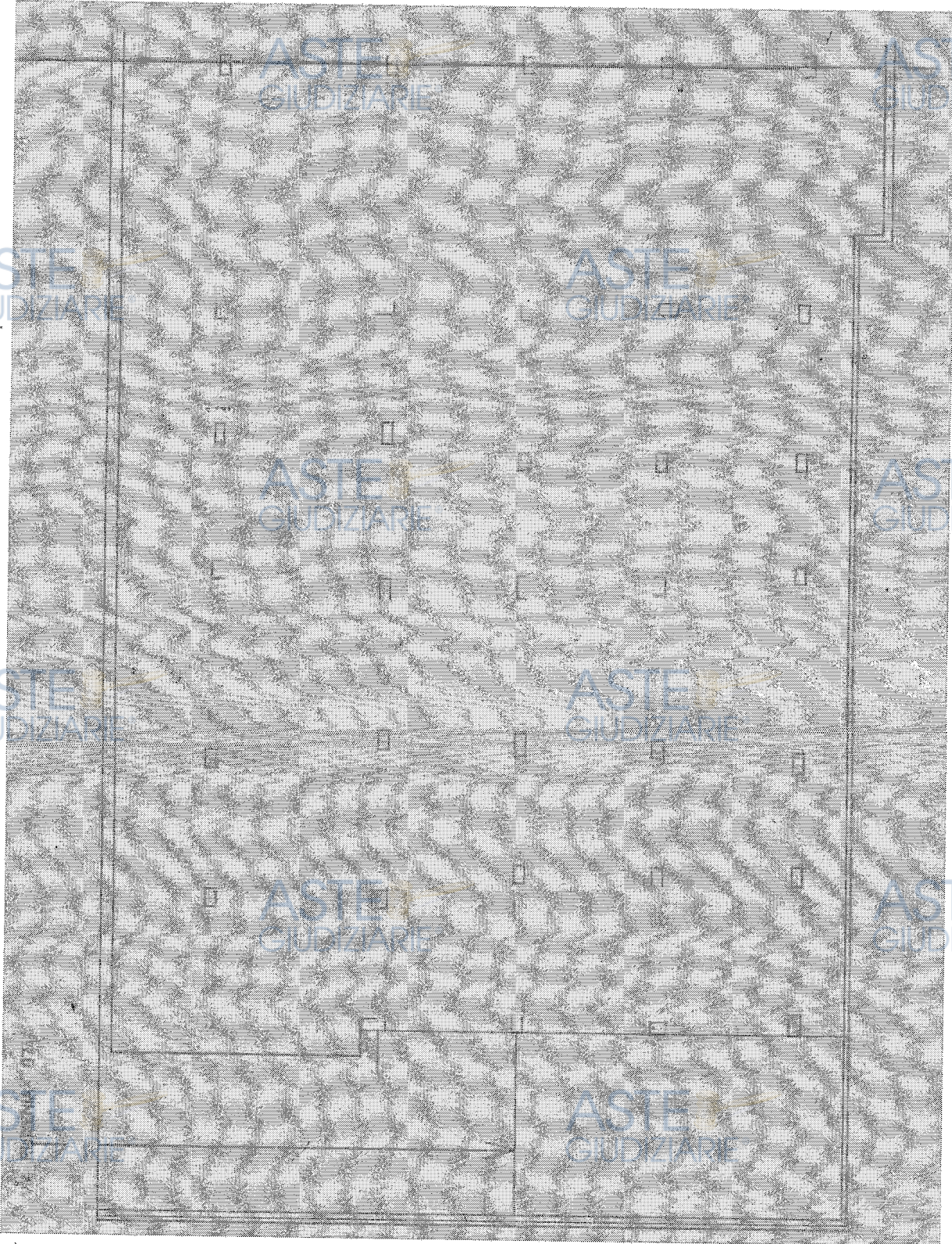
## CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina con la strada denominata via Romania, con la palazzina gemella distinta con civico 105-107, e la palazzina distinta con il civico 101.

<sup>1</sup> che visivamente appaiono inutilizzati; tuttavia, per averne certezza andrebbero effettuati dei saggi

<sup>2</sup> da 50 cm x30 cm a 83 cmx 30 cm

Il locale accatastato C/6 ha una superficie netta di 725 mq. L'altezza netta è di 3,97 ml.





DIVISIBILITÀ



Il bene seppur è comodamente divisibile in natura, in quanto le dimensioni dell'unità sono sufficienti per ipotizzare una divisione in diverse parti; l'eventuale divisione comporterebbe che le porzioni possono configurare un'entità autonoma e funzionale suscettibile di libero godimento e si configurerebbe una rivalutazione dell'originario valore intrinseco del bene medesimo interamente considerato, tuttavia l'illegittimità urbanistica dell'immobile non consente la presentazione, presso il Comune di alcun titolo, o autorizzazione per un eventuale frazionamento, per tale motivo non si può considerare divisibile.



SUPERFICIE COMMERCIALE



Al precipuo scopo di stabilire il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione, si è proceduto alla determinazione della Superficie Commerciale (Sc) ai sensi della ex Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla UNI EN 15733/2011), così come risultante sia dai rilievi metrici effettuati in loco dalla sottoscritta, sia dalle planimetrie di progetto concessionato, tenendo conto che, nel calcolo, come consuetudinariamente adottato in materia di estimo, è stata computata l'intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime considerate fino alla mezzzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare), i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati calcolati per intero, mentre i muri e i pilastri in comunione sono stati computati nella misura del 50%. La rampa è stata computata nella misura del 10%. Si è pervenuti così alla definizione delle superfici commerciali sulla base delle quali è stata effettuata la stima dell'immobile, che nel caso in esame è risultato di **726,50 mq.**



	sup. lorda	coeff.	superficie convenzionale
autorimessa	720,00 mq	1	720,00 mq
rampa	65,00 mq	0,1	6,50 mq
			<b>726,50 mq</b>



**Agenzia entrate**  
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 24/10/2023 Ora: 11:06.05

Segue

**Visura storica per immobile**

Visura n.: T128780 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 24/10/2023

Dati della richiesta	Comune di POMEZIA (Codice: G811)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 25 Particella: 565 Sub.: 15

INTESTATO

***	(1) Proprietà: 1/1
-----	--------------------

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	565 1282	15			C/G	2	725 m <sup>2</sup>	Totale: 725 m <sup>2</sup>	Euro 1.984,48	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIALE ROMANIA n. 5C, Piano 5I										
Notifica		[Firma] 977 Mod.58										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	1282 565	15			C/G	2	725 m <sup>2</sup>		Euro 1.984,48 L. 3.842,500	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo		VIALE ROMANIA n. 5C, Piano 5I										
Notifica		[Firma] 977 Mod.58										

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G811 - Foglio 25 - Particella 565

DATI CATASTALI

FALLIMENTO N. 193/2008 del 30/05/2008

**Agenzia Entrate**  
 Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
 Servizi Catastali

Data: 24/10/2023 Ora: 11.06.05

Fine

Visura n.: T128780 Pag: 2

**Visura storica per immobile**

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1930 al 24/10/2023

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		25	1282 565	15			C/6	2	725 m <sup>2</sup>		Euro 1,80 L. 3,480	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo: VIALE ROMANIA n. SC Piano S1												
Sottile: [ ] Partita: 973 [ ] Mod.58 [ ]												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 12/07/2005**

N. ***	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/1
DATI DERIVANTI DA: atto del 12/07/2005 Pubblico ufficiale MINNITI GIUSEPPE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 5742 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 28871.1/2005 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 28/07/2005		

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N. ***	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		(1) Proprietà 1/3 - fino al 12/07/2005
2		(1) Proprietà 1/3 - fino al 12/07/2005
3		(1) Proprietà 1/3 - fino al 12/07/2005
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

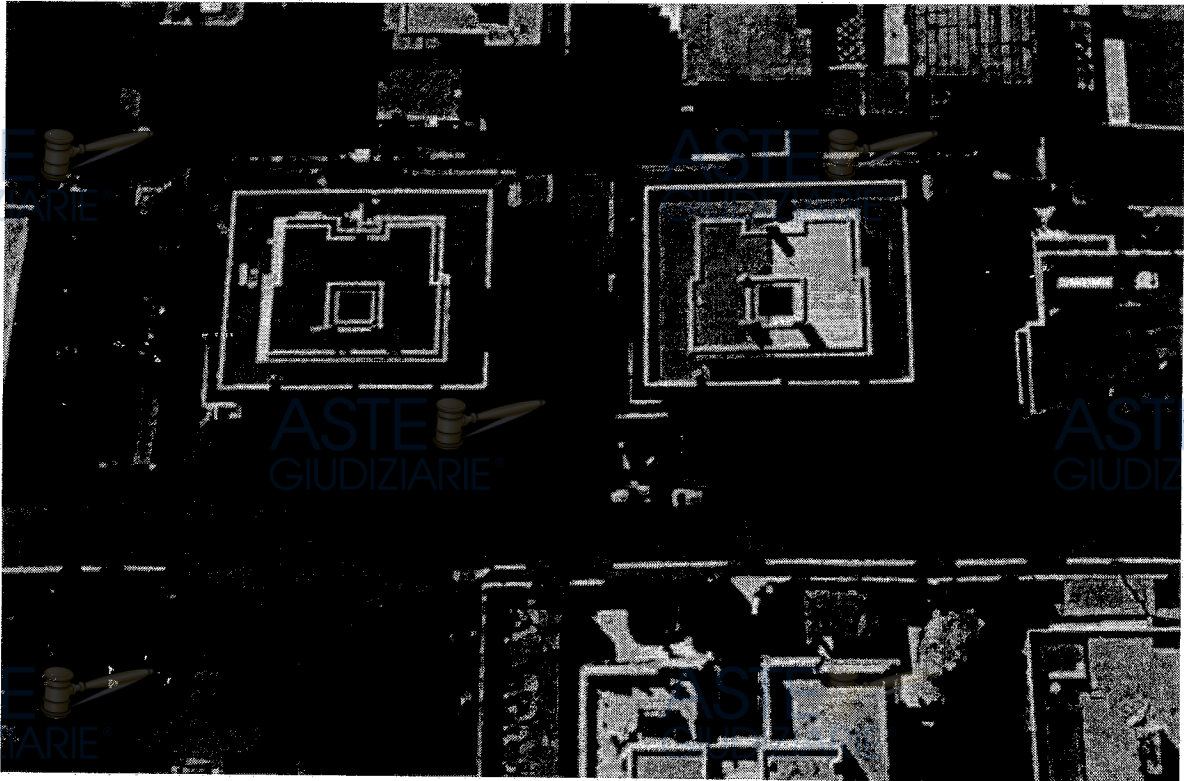
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Pag: 10

FALLIMENTO N. 193/2008 del 30/05/2008



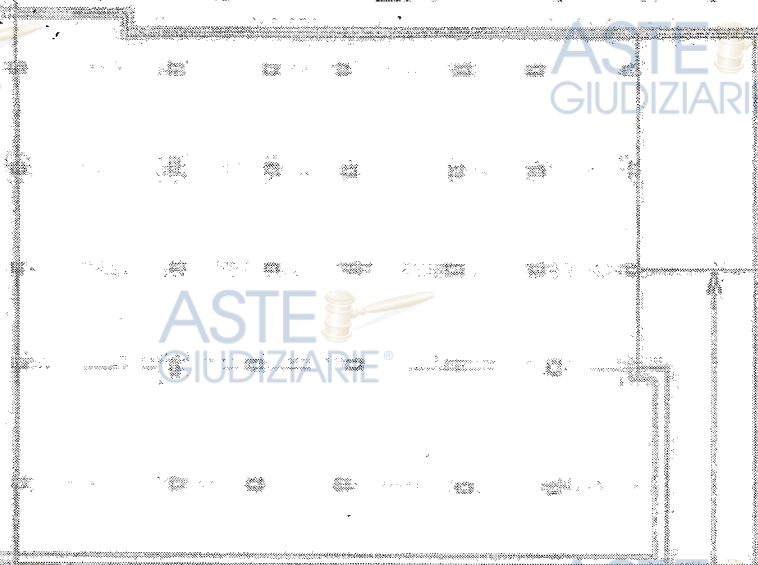
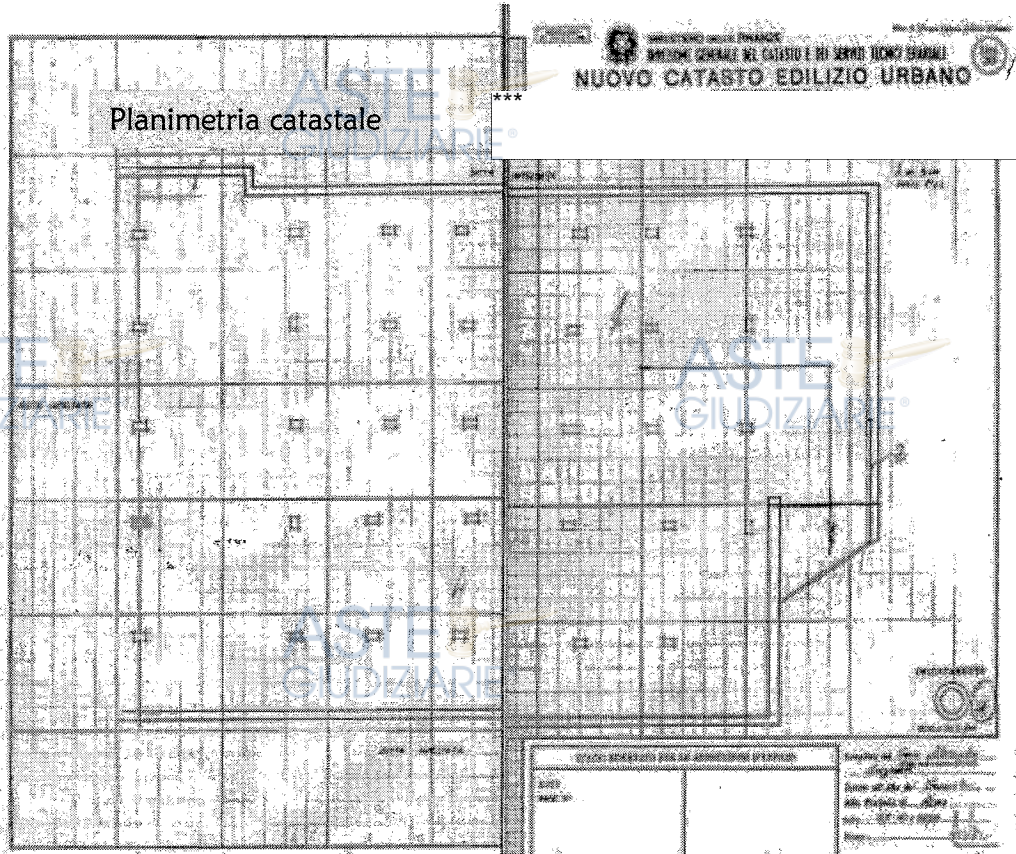
Foglio 25, Particella 1282 e 565, Sub 15, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 725 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 1.984,48, L. 3.842.500. Tali dati si riferiscono a tutta la superficie dell'autorimessa che, sia catastalmente sia dallo stato dei luoghi, risulta unita e si sviluppa sotto le proiezioni di due palazzine gemelle; precisamente, una porzione si sviluppa sotto la proiezione di una palazzina denominata A e l'altra porzione sotto l'altra palazzina denominata B.



### CORRISPONDENZA CATASTALE

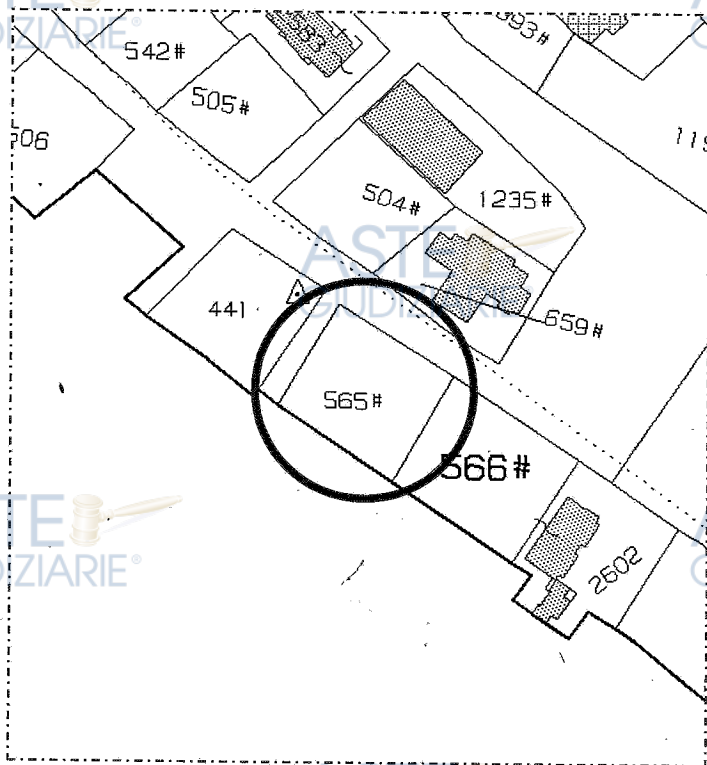
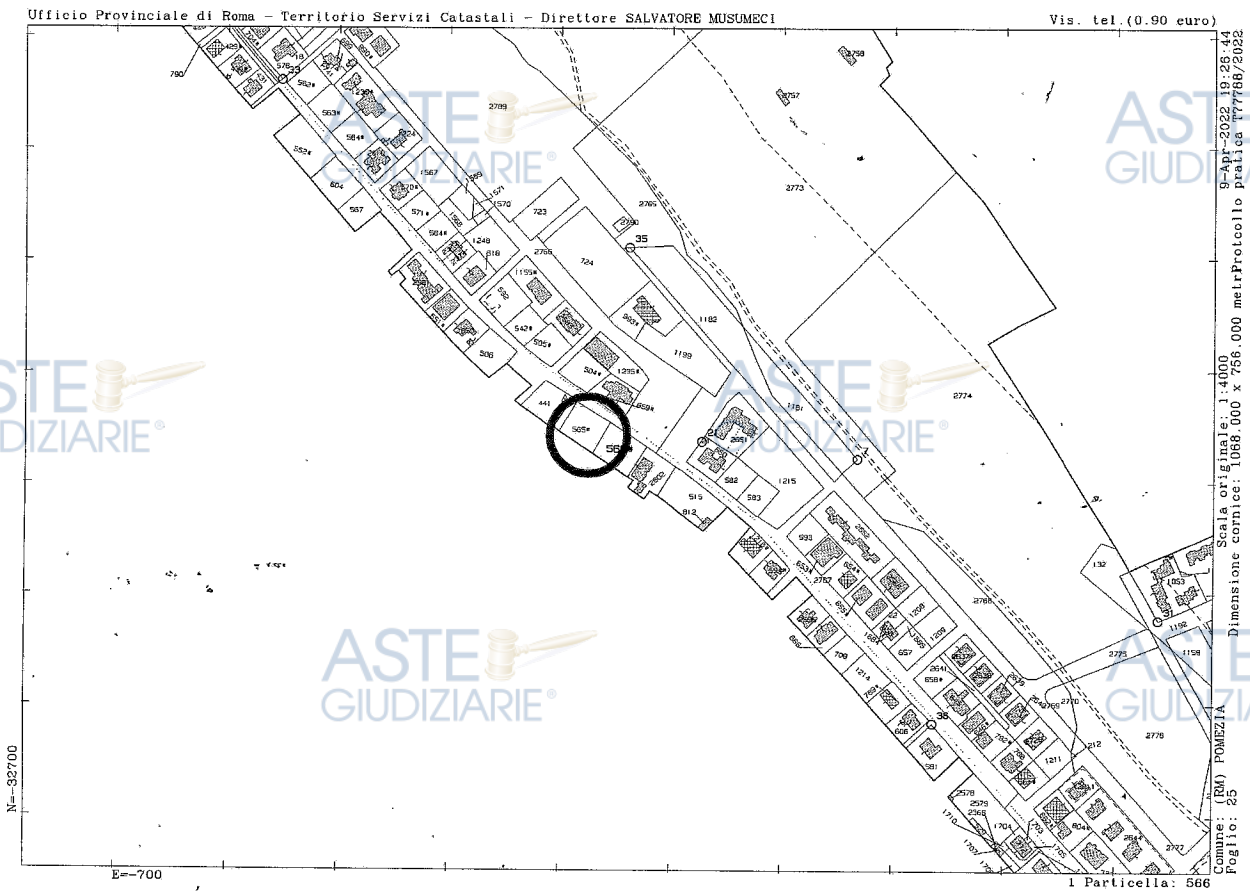
Lo stato dei luoghi riscontrato corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Si rileva anche catastalmente la fusione con la porzione di autorimessa della palazzina A. Quindi il piano seminterrato della palazzina B, oggetto di stima, è comunicante con il piano seminterrato della palazzina A, senza alcun tramezzo o altro che delimiti le due proprietà. Ciò è conforme alla planimetria catastale ed allo stato dei luoghi.

La planimetria catastale e lo stato dei luoghi sono invece difformi dal progetto concessionato<sup>3</sup> in quanto nella planimetria allegata alla concessione l'intera palazzina denominata B in cui insiste l'autorimessa è mancante.



<sup>3</sup> consistente nella progettazione della sola palazzina oggi denominata A

Va evidenziato che manca il civico nella visura catastale e manca altresì l'inserimento in mappa del fabbricato come si evince dallo stralcio sotto riportato.



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni pessime, essendo privo di tamponature, di infissi e quindi aperto agli agenti atmosferici, con finiture essenziali mancanti. Allo stato attuale il bene oggetto di stima si trova in uno stato di degrado che necessita di una corposa ristrutturazione senza la quale risulta inutilizzabile.

Di seguito si riporta un excursus fotografico che rappresenta, con immagini vive, lo stato de quo.









PARTI COMUNI



Non vi sono parti comuni. Va segnalata la presenza della fibra, dei pozzetti e dell'impianto fognario condominiale aereo che percorre una parte della volumetria dell'immobile creando anche, ovviamente, delle servitù.



STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero.



NORMATIVA URBANISTICA



Secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Pomezia l'area, su cui sorge l'immobile oggetto di perizia, risulta a zona di completamento "B" con la normativa di cui alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. Dal confronto dei dati urbanistici sopra riportati con lo stato dei luoghi, emerge che la potenzialità edificatoria risulta esaurita in quanto assorbita da quella esistente. Alla luce di quanto sopra sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di restauro conservativo dei volumi esistenti.



L'area è inoltre soggetta a Piano Territoriale paesistico n. 10 Latina approvato con Legge Regionale 24 del 6 luglio 1998 e al Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato dalla Giunta regionale con Atti 556 del 25 Luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 nonché alla L.R. 24/98 art. 7 comma 3 che fa: *"salve le previsioni degli strumenti urbanistici attuativi approvati all'entrata in vigore della presente legge.*



*PTP: Ambito 10 sub ambito 10.1.*

*Tutela tipo C2.1 art. 47 delle norme di PTP.*



In fine in merito al contenuto della circolare del 21.06.2021 del Tribunale ordinario di Roma – sezione Fallimentare – avente ad oggetto le prescrizioni contenute nella legge 30.12.2020 n. 178 sull'edilizia convenzionata, si evidenzia che non sussistono le condizioni per l'immobile sito in Pomezia Via Rumania snc.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La palazzina distinta con i civici 105 e 107 denominata A di via Romania è stata costruita sul foglio 25 alla particella 566 e realizzata in forza della licenza 2577 del 24/11/1970<sup>4</sup>. Successivamente, senza alcun titolo edilizio e in variante al progetto originario, è stato edificato su parte del lotto di pertinenza dell'edificio "A" un ulteriore edificio denominato B, che ha occupato anche l'area adiacente al fabbricato, destinata, da progetto originario, alla seconda rampa di accesso ai locali autorimessa dell'edificio A ed alla sua area di pertinenza, quindi, è stata rilasciata la licenza solo per l'edificio A. Per la palazzina costruita senza titolo urbanistico, denominata B, il comune di Pomezia, con nota 843 del 10/02/1971 ha diffidato al ripristino dei luoghi abusivamente alterati. Successivamente con nota 3264 del 11/02/1971 il Sindaco ha riconosciuto l'impossibilità alla demolizione e con la stessa nota è stata data comunicazione all'intendenza di Finanza a norma dell'art. 15 della legge 765 del 06/08/1967. A seguito della richiesta dei [redacted] ha emesso una sanzione amministrativa ex art. 13 comma 2 della legge 765/67 per le variazioni in difformità al progetto originario di 25'500'000 lire<sup>5</sup>. Infatti, l'art. 13 della suddetta legge recita che <<Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio tecnico erariale di annullamento della licenza. I proventi delle sanzioni pecuniarie previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune e destinati al finanziamento delle opere di urbanizzazione, ovvero dallo Stato, rispettivamente nelle ipotesi di cui al secondo e terzo comma.>> pertanto viene solo sanzionato il costruttore. Quindi la palazzina dove insiste l'immobile oggetto di stima è priva di ogni atto autorizzativo urbanistico. Agli atti risulta un'ordinanza di demolizione mai revocata, autorizzata dal Ministero dei lavori Pubblici.

<sup>4</sup> Licenza per la realizzazione di una sola palazzina che dalla planimetria è quella attualmente distinta con i civici 105-107.

<sup>5</sup> Corrispondente al valore venale dell'epoca del fabbricato abusivamente eseguito accertato dall'UTE con nota 35655 I/c dell' 08/07/1972.

L'autorimessa oggetto di perizia, che si sviluppa sotto detta palazzina denominata "B" e risulta unita con l'autorimessa che si estende sotto la proiezione della palazzina "A" quindi l'autorimessa dell'edificio A è abusivamente fusa con l'autorimessa dell'edificio B.

Tuttavia hanno ingressi autonomi ed è quindi possibile separare le due autorimesse, non vi sono servitù di passaggio e non vi sono superfici intercluse.

Per l'edificio denominato B viene rilasciata in data 15/04/1975 l'abitabilità, ciò ovviamente non vuol dire che la costruzione del fabbricato sia stata legittimata urbanisticamente e che <<abbia sanato le abusive opere in variante al progetto originario>> ma solo che gli sono stati riconosciuti i requisiti igienico-sanitari nonché l'idoneità abitativa. Infatti, non vi è alcun progetto nel fascicolo del comune che legittimi l'ipotetica sanatoria dell'edificio B.

**Considerato che non vi è un titolo urbanistico atto a legittimare l'immobile ed in ragione di quanto sin qui esposto e fatte salve eventuali risultanze discendenti da ulteriore documentazione oggi non disponibile, lo stesso deve ritenersi abusivo.**

Non è possibile l'estensione del permesso di sanatoria al di fuori dei presupposti della cosiddetta «doppia conformità».

Come previsto dagli artt 33 e 34 del DPR 380/01, ossia nel caso che la demolizione dell'abuso edilizio pregiudichi la staticità del fabbricato, in tal caso la norma consente la sua indemolibilità. Tuttavia, non ci sono strumenti urbanistici per sanare l'immobile. Pertanto, sarà possibile solo una manutenzione ordinaria e chi acquisterà il bene lo acquisirà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**Quindi, nella situazione sopra descritta si ritiene opportuno prevedere un coefficiente riduttivo da applicare al valore stimato in termini di indennità di rischio all'acquisto del bene, pari a - 80%.**

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'area su cui è ubicato il fabbricato risulta soggetta a vincolo paesaggistico: D.Lgs 29.10.1999 n. 490 "testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e Ambientali a norma dell'art.1 della Legge 08.10.97 n.352.

A carico dell'immobile oggetto della presente relazione, sussistono oneri condominiali insoluti.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La sottoscritta ha dato seguito all'espletamento dell'incarico, predisponendo, in accordo con il curatore, un sopralluogo durante il quale ha effettuato i rilievi fotografici e planimetrici necessari del bene oggetto di stima al fine di individuare le reali dimensioni di cui è composta l'unità immobiliare. La presente relazione è il risultato di un insieme di accertamenti e di ricerche di carattere urbanistico presso il Comune di Pomezia; di carattere catastale, presso l'agenzia del territorio di Roma; accertamenti e ricerche che la sottoscritta ha effettuato nell'immobile al fine di verificare la reale consistenza, lo stato del bene e dello stabile in cui si trova e la conformità urbanistica dell'immobile. La sottoscritta ha, altresì, preso visione degli atti oggetto del fallimento. Detta documentazione è stata integrata con le visure effettuate dalla sottoscritta presso l'ufficio provinciale del Territorio di Roma.

Il valore commerciale dell'immobile oggetto di perizia è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, dallo 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 in base alla situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali e dopo aver 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 all'immobile oggetto della stima. Per la determinazione del valore, la scrivente ha, quindi, adottato il metodo sintetico comparativo di stima, applicando come parametro tecnico la superficie commerciale.

Lo scrivente ha ritenuto, inoltre, opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1** – Locale C/6 ubicato in Torvaianica via Romania (o Rumania) n. SC, Pomezia.

L'immobile oggetto della presente esecuzione fa parte di un complesso che può definirsi di tipo estensivo.

L'ubicazione in cui insiste l'immobile oggetto di stima è in una zona tranquilla e servita, a pochi passi dal mare e da attività commerciali di ogni genere.

L'ingresso all'autorimessa è garantito da un cancello al quale si accede direttamente da via Romania (o Rumania) e che permette l'accesso attraverso una rampa all'immobile posto al piano seminterrato dell'edificio, così come meglio descritto nei capitoli precedenti.

**Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 25, Particella 1282 e 565, Sub 15, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 725 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 1.984,48, L. 3.842.500.** L'immobile può essere posto in vendita con il diritto di Proprietà (1/1).

### AGENZIA DELLE ENTRATE

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia delle Entrate del I semestre 2023 per la Fascia/zona: Provincia: ROMA, Comune: POMEZIA, Fascia/zona: Suburbana/TORVAIANICA, Codice di zona: E1, Microzona catastale n.: 4 non riporta i valori di Mercato riferiti ad autorimesse. È stato quindi applicato il coefficiente riduttivo partendo dal valore delle abitazioni civili di cui si considera il 35% trattandosi di posti auto coperti in autorimessa collettiva.

Pertanto essendo il valore medio di mercato (€/mq) per abitazioni civili 1'500,00 €/mq (1'200,00 €/mq 1'800,00 €/mq = 1'500,00 €/mq) di cui consideriamo il 35% (1'500,00€/mq x35%=525,00 €/mq) Il valore di mercato (€/mq) per la zona in cui insiste l'immobile è di 525,00 €/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agazia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre I

Provincia: ROMA

Comune: POMEZIA

Fascia/zona: Suburbana/TORVAIANICA

Codice zona: E1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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	5,1	8,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1600	L	5	7	L
Villa e Villini	Normale	1400	2000	L	6	8,5	L
Stipite							

Spazio disponibile per annotazioni

geo

## IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

Rilevato che bisogna identificare il valore dell'immobile all'attualità, la sottoscritta, per determinare il più probabile valore di mercato attribuibile al bene immobiliare in oggetto, ha adottato il metodo comparativo diretto, partendo dal valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale), assegnando al valore di compravendita i parametri unitari di seguito riportati, che prendono in considerazione le principali caratteristiche del bene, sia di quelle riferite alle unità abitative, sia di quelle che caratterizzano il contesto in cui l'immobile è collocati, ovvero intrinseche ed estrinseche. Quindi dei valori sopra riportati si assume il 35% del valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate corrispondente a 525,00 €/mq. Questo valore al metro quadrato tiene, quindi, conto dei prezzi di mercato e della localizzazione del bene. Si è proceduto ad un ulteriore abbattimento del 80% in considerazione che per l'immobile oggetto di stima **non vi è un titolo urbanistico atto a legittimare l'immobile ed in ragione di quanto sin qui esposto e fatte salve eventuali risultanze discendenti da ulteriore documentazione oggi non disponibile, lo stesso deve ritenersi abusivo.**

$$1.500,00 \text{ €/mq} \quad \times \quad 35\% \quad = \quad 525,00 \text{ €/mq}$$

$$525,00 \text{ €/mq} \quad \times \quad 20\% \quad = \quad 105,00 \text{ €/mq}^6$$

per particolare regime che regola la vendita in sede giudiziaria, anche riguardo alla mancata garanzia per la presenza di ulteriori vizi occulti oltre quelli rilevati, ma soprattutto per lo stato di degrado in cui versa l'immobile si ritiene applicare un ulteriore abbattimento al valore €/mq del 50%:

$$105,00 \text{ €/mq} \times 50\% = 52,50 \text{ €/mq}$$

Giungendo a 52,50 €/mq

Tale valore viene poi moltiplicato per la superficie commerciale

<sup>6</sup> abbattimento del 80%



52,50 €/mq x 726,50 mq = € 38.141,25



che opportunamente arrotondato

Valore di stima: € 38.000,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio 25, Particella 1282 e 565, Sub 15	726.50 mq	€/mq 52,50	€ 38'000.00	100,00	€ 38'000.00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 38'000.00</b>



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta ct deposita la relazione di stima presso il curatore, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 01/04/2024



Il consulente

Arch. Percaccio Gloria Carmen

### ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO 1: Documentazione catastale
- ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica
- ALLEGATO 3: Regolamento condominiale
- ALLEGATO 4: Atto di provenienza



