

PERIZIA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geom. **Pasquali Niccolò**, nato a Roma il 01/09/1992 e residente in San Vito Romano (RM), in Viale Giovanni XXIII n.40 – C.F. PSQNCL92P01H501Y, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Roma e Provincia al n. 11958, avente Studio Tecnico Professionale in Rocca di Papa (RM), in Via dei Principi n.8, in qualità di tecnico incaricato dalla Dott.ssa **Torre Claudia**, nata a Tivoli (RM) il 30/11/1982 e ivi residente in Via Aquaregna, 41, iscritta presso l'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Tivoli con la tessera n. AA0512 rilasciata il 10/12/2015, in qualità di Liquidatore nella sentenza di liquidazione controllata a carico del Sig. _____ redige la seguente perizia:

a. Intestazione immobiliare

Gli immobili oggetto della seguente perizia, sono stati acquistati dal Sig. | _____

, con atto di compravendita, repertorio n. 9813, raccolta n. 5958, rogitato in Roma, dal Notaio Dott.ssa Bocca Loredana il giorno 21/01/2004 e registrato presso l'Ufficio dei Registri Atti Pubblici di Palestrina il 27/01/2004 al n. 148 serie 1T.

b. Individuazione dell'immobile

- Individuazione Toponomastica: Comune di Guidonia Montecelio (RM9, località Pichini, Via Guido Reni, 29;
- Individuazione catastale:
 - Abitazione: Sez. Urbana MON, Fg. 24, P.IIa 739, Sub. 10, Zona Cens. 1, Cat. A/7, Cl. 1, Cons. 4 vani, Sup. Catastale 65 mq, R.C. € 444,15, quota di possesso 1/1;
 - Autorimessa: Sez. Urbana MON, Fg. 24, P.IIa 739, Sub. 14, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 27 mq, Sup. Catastale 32 mq, R.C. € 76,69, quota di possesso 1/1;
 - Posto Auto Scoperto: Sez. Urbana MON, Fg. 24, P.IIa 739, Sub. 16, Zona Cens. 1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 10 mq, Sup. Catastale 10 mq, R.C. € 17.56, quota di possesso 1/1;
 - Area urbana, area di manovra in comune con la proprietà limitrofa: Sez. Urbana MON, Fg. 24, P.IIa 739, Sub. 4, Sup. Catastale 14 mq, quota di possesso 2/4;
- Individuazione Urbanistica:
 - P.R.G. adottato con D.C.C. n. 115 bis del 14/05/1971 e approvato con D.C.C. n. 272 del 20/12/1971:
 - Zona E (Attività agricole), sottozona E1 (zone E per attività primarie), art. 11, comma 2 delle N.T.A.;
 - Variante n.3 (Pichini), adottata con D.C.C. n. 122 del 25/03/1985 e approvata con D.C.C. n. 406 del 12/12/1986:
 - Sottozona B5 (residenziale), art. 2, comma 1 delle N.T.A.

c. Cronistoria Urbanistica

Il giorno 29/10/2025 è stato effettuato l'accesso agli atti, presso il S.U.E. del Comune di Guidonia Montecelio, al fine di poter ricostruire la cronistoria urbanistica dell'immobile:

- In data 12/08/1999 con prot. 24521, la Società _____ presentava domanda per il rilascio della Concessione Edilizia per la costruzione di due fabbricati bifamiliari su tre livelli, più precisamente:
 - Piano seminterrato a destinazione non residenziale: garage, cantina, ripostiglio, disimpegno, vano scala e intercapedine;
 - Piano terra a destinazione residenziale: soggiorno/letto, angolo cottura, bagno, vano scala e due portici, posti sul lato ingresso e sul lato posteriore;
 - Piano primo sottotetto a destinazione non residenziale: tre soffitte, disimpegno, vano scala e un terrazzo posto nel lato posteriore.
- In data 22/10/1999 vengono presentati nuovi elaborati grafici al fine di apportare delle piccole correzioni richieste dalla Commissione Edilizia. Le correzioni apportate non andavano a modificare le destinazioni d'uso;
- In data 24/04/2001 viene rilasciata la Concessione Edilizia n. 248 per la realizzazione di due fabbricati bifamiliari come sopra descritti;
- In data 25/07/2002 con protocollo n. 23750 viene presentata la D.I.A. per diversa distribuzione degli spazi interni. Rispetto al progetto allegato alla Concessione edilizia, venivano presentate le seguenti modifiche:
 - Al piano seminterrato, rimasto sempre a destinazione non residenziale, veniva eliminata l'intercapedine con la realizzazione di una controfodera per isolare le pareti a contatto con il terrapieno; il tutto veniva così redistribuito:
 - Garage, cantina, WC, locale deposito, disimpegno e vano scala;
 - Al Piano terra, a destinazione residenziale, si andava a realizzare un disimpegno/antibagno e un tramezzo di delimitazione tra il soggiorno/letto e l'angolo cottura (denominata in progetto come cucina);
 - Il piano primo sottotetto rimaneva invariato rispetto alla Concessione Edilizia;
- In data 20/12/2002 con protocollo n. 40758 veniva presentata la Comunicazione Fine Lavori;
- In data 10/01/2003 il Comune di Guidonia Montecelio rilasciava il Permesso di Abitabilità/Agibilità n. 1 per 4 unità immobiliari così articolati:
 - Piano seminterrato, non residenziale, composto da garage, cantina, WC e locale deposito;
 - Piano terra, residenziale, composto da soggiorno/letto, cucina e bagno;
 - Piano primo sottotetto, non residenziale, composto da soffitte.

d. Situazione Catastale

Le planimetrie depositate nella banca dati del N.C.E.U., sono conformi alle planimetrie allegata alla D.I.A., quindi conformi all'ultimo titolo edilizio depositato negli archivi del S.U.E. del Comune di Guidonia Montecelio (RM).

e. Descrizione dell'immobile

Da sopralluogo effettuato in data 11/11/2025, l'immobile risulta in ottimo stato conservativo, sia per quanto concerne le parti esterne e sia le rifiniture interne.

Attualmente l'immobile risulta così articolato:

- Il piano seminterrato, non residenziale, è composto da Garage, cantina, WC, locale deposito, disimpegno e vano scala;
- Il piano terra, residenziale, è composto da soggiorno/letto, angolo cottura, bagno, vano scala, e 3 portici, due sul lato ingresso e uno sul lato posteriore;
- Il piano primo, non residenziale, è composto da tre soffitte, disimpegno, vano scala e un terrazzo posto nel lato posteriore.

Al piano terra l'abitazione è circondata da corte esclusiva.

La struttura portante del fabbricato è realizzata con pilastri in cemento armato, con solai interpiani e di copertura realizzati in latero cemento e scala di collegamento tra i piani realizzata in cemento armato.

Di proprietà del _____, sono anche:

- un posto auto scoperto, posto adiacente la sua proprietà, sul viale di accesso comune alle proprietà (proprietari della porzione di fabbricato adiacente);
- Area urbana, meglio classificabile come area di manovra posta antistante le porte dei box auto, in comproprietà con i _____

f. Descrizione delle difformità edilizie

L'immobile di proprietà _____ attualmente presenta delle piccole difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo edilizio e rispetto alle planimetrie catastali. Tali difformità non pregiudicano la stabilità dell'edificio stesso e non aumentano la cubatura.

- Al piano terra la difformità consiste nell'eliminazione del disimpegno antistante il bagno e del tramezzo tra cucina e soggiorno letto;
- Antistante il portico posto sul lato ingresso, è stato realizzato un ulteriore portico, completamente in legno lamellare, fissato sia al terreno che alla trave del solaio con staffe e bulloni, risultando così una struttura totalmente amovibile.

Tali opere, non possono essere regolarizzate, in quanto sono in contrasto con le norme urbanistiche e con le norme previste dal Codice Civile, e più precisamente:

- La diversa distribuzione degli spazi interna, essendo il bagno con accesso diretto su ambienti principali, cucina e soggiorno/letto, è in contrasto con le norme igienico sanitarie e di conseguenza con l'art. 43 del Regolamento Edilizio comunale;
- Il portico, essendo realizzato a ridosso del confine di proprietà, non può essere regolarizzato andando in contrasto con le norme previste dall'art. 873 del Codice Civile e dai regolamenti edilizi comunali.

A seguito di quanto sopra descritto, essendo opere non sanabili, per il calcolo del più probabile valore di mercato, verrà eseguito un computo metrico stimato, allegato alla seguente perizia, al fine di quantificare i costi di ripristino delle opere che andranno ad incidere sul valore finale.

g. Quantificazione delle opere di ripristino

Si è provveduto a redigere apposito computo metrico stimativo al fine di poter quantificare economicamente il valore delle opere di ripristino che consistono nella realizzazione delle tramezzature interne e la rimozione totale del portico, come da D.I.A. prot. 23750 del 25/07/2002, quale ultimo titolo abilitativo presente negli archivi del S.U.E. del Comune di Guidonia Montecelio.

Il computo metrico è stato stilato tenendo come riferimento il Prezzario regionale del Lazio - Edizione 2023, D.G.R. n. 101 del 14/04/2023.

L'importo calcolato è di € 3.596,87 ≈ € 3.600,00

h. Individuazione dei valori di mercato immobiliare

Per poter calcolare il valore immobiliare di tutti i beni immobili di proprietà Mancina, si è provveduto ad una ricerca sul portale "Geopoi" dell'Agenzia delle Entrate, al fine di individuare la corretta zona O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) al fine di proseguire con la ricerca dei valori di mercato.

È stato così constatato che l'unità immobiliare ricade nella seguente Zona O.M.I.:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: GUIDONIA MONTECELIO
 Fascia/zona: Suburbana/PICHINI
 Codice di zona: E10
 Microzona catastale n.: 7
 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 | 1400 | 2050 | L | 6,5 | 9,3 | L |
| Box | NORMALE | 800 | 1200 | L | 3,5 | 5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1700 | 2500 | L | 6,3 | 9,3 | L |

Sulla base di quanto sopra descritto, sono stati utilizzati i seguenti valori per il calcolo del valore di mercato immobiliare:

1. Ville e villini: valore 2.400,00 €/mq (immobile tenuto in ottimo stato conservativo);
2. Box auto: valore 1.100,00 €/mq (si è tenuto tale valore sia per la consistenza sia per l'ottimo stato conservativo);
3. Posto auto scoperto: non essendo presente un mercato attivo di posti auto nella zona, ho attribuito un valore di 500,00 €/mq, essendo posto

i. Calcolo del valore immobiliare

1. Villino: $2.300,00 \text{ €/mq} \times 65 \text{ mq} = \text{€ } 156.000,00$
2. Box auto: $1.100,00 \text{ €/mq} \times 32 \text{ mq} = \text{€ } 35.200,00$
3. Posto auto scoperto: $500,00 \text{ €/mq} \times 10 \text{ mq} = \text{€ } 5.000,00$
4. Area Urbana/area di manovra (valore calcolato per quota di possesso 2/4):
 $15,00 \text{ €/mq} \times 14 \text{ mq} = \text{€ } 210,00 \times 2/4 = \text{€ } 105,00$

Totale Valore Immobiliare:

- $\text{€ } 156.000,00 + \text{€ } 35.200,00 + \text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 105,00 = \text{€ } 196.305,00$
(€ centonovantaseimilatrecentocinque/00)

Come precedentemente menzionato, essendo presenti delle difformità edilizie, il valore totale immobiliare viene svalutato andando a decurtare l'importo calcolato per le opere di ripristino:

- $\text{€ } 196.305,00 - \text{€ } 3.600,00 = \text{€ } 192.705,00$ (€ centonovantaduemilasettecentocinque/00)

j. Conclusioni Peritali e Riconciliazione dei Valori

Da questa stima riferita agli immobili di proprietà del Sig. sono escluse eventuali oscillazioni in percentuale del prezzo non legate a valutazioni tecniche.

Documentazione allegata alla seguente perizia:

- Allegato 1: Individuazione dell'immobile (1 pagina);
- Allegato 2: Concessione Edilizia n. 248 del 20/04/2001 (5 pagine);




Niccolò Pasquali
GEOMETRA