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* EMAIL: *gloriapercaccio@gmail.com*

FALLIMENTO N. 193/2008 del 30/05/2008 – TIBER BETON SRL

Giudice delegato dott. Giuseppe Di Salvo

Consulenza tecnica

Giudice delegato dott. Giuseppe Di Salvo

Curatore avvocato Claudia Cardone

Immobile sito in Pomezia (RM) via Romania 105

Piano seminterrato

Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1

SOMMARIO

Incarico 3
Ubicazione 3
Descrizione dell'immobile 5
Confini 5
Consistenza 6
Divisibilità 6
Superficie commerciale 6
Cronistoria Dati Catastali 7
Dati Catastali 8
Corrispondenza catastale 9
Stato conservativo 10
Parti Comuni 18
Stato di occupazione 18
Normativa urbanistica 18
Agenzia delle entrate 21
Listino ufficiale della borsa immobiliare 22
Il valore dell'immobile oggetto di perizia 23
Elenco allegati 24

INCARICO

Il giorno 17.01.2017 la sottoscritta Arch. Percaccio Gloria Carmen, e mail: gloriapercaccio@gmail.com, PEC: g.percaccio@pec.archrm.it, Fax: 06 45 477 078, è stata nominata CT.

PREMESSA

Il bene oggetto di stima è costituito dal seguente immobile:

- **Bene unico** – Locale C/6 ubicato al piano seminterrato di via Romania (Rumania) 105 in Torvaianica (Pomezia), Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1.

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

L'immobile oggetto della presente relazione E' ubicato nel Comune di Pomezia, località Torvajanica, 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; é 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.

Esso ha l'accesso garantito da un cancello al quale si accede direttamente da via di Romania (Rumania) e che permette l'accesso alla rampa a servizio dello stesso.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile de quo si sviluppa al piano seminterrato di una palazzina. Esso ha accesso dal civico 105 che, come già detto, attraverso un cancello, porta alla rampa che conduce ad una superficie coperta dalla proiezione della palazzina che si sviluppa per tre piani fuori terra.

Lo stato attuale dell'immobile oggetto di perizia è di totale abbandono e di incuria. 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. 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 bucature delle pareti perimetrali verso l'esterno sono protette da grate in ferro.

Sulla rampa, in battuto di cemento, per la mancata manutenzione, sono cresciuti arbusti e piante, 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[1], per tale motivo la dimensioni dei pilastri (o pilastri con tracantone) variano[2].

CONFINI

L'immobile oggetto di perizia confina con la strada denominata via Romania, con la palazzina gemella distinta con civico 107, e la palazzina distinta con il civico 103.

[1] che visivamente appaiono inutilizzati; tuttavia, per averne certezza andrebbero effettuati dei saggi

[2] da 50 cm x30 cm a 83 cmx 30 cm

CONSISTENZA

Il locale accatastato C/6 ha una superficie netta di 720 mq. L'altezza netta è di 3,97 ml.

DIVISIBILITÀ

Il bene è comodamente divisibili 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;
- si configurerebbe una rivalutazione dell'originario valore intrinseco del bene medesimo interamente considerato.

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 mezzeria 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%. 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 **790.00 mq**.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1987 al 20/01/2017

Data: 20/01/2017 - Ora: 13.24.01 Segue

Visura n.: T183588 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di POMEZIA (Codice: G811)
	Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 25 Particella: 1273

INTESTATO

1 ***

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	DP	25	1273 566	1			C/6	2	720 m²		Euro 1.970,80 L. 3.816.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo	VIALE ROMANIA n. SC piano: S1;				
Notifica -		Partita	977	Mod. 58	-

Mappali Terreni Correlati
Sezione - Foglio 25 - Particella 566

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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	DP	25	1273 566	1			C/6	2	720 m²		L. 3.456	Impianto meccanografico del 30/06/1987

Indirizzo	, VIALE ROMANIA n. SC piano: S1;				
Notifica -		Partita	977	Mod. 58	-

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 20/01/2017 - Ora: 13.24.01 Fine

Visura n.: T183588 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dal 20/01/1987 al 20/01/2017

Situazione degli intestati dal 18/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***		
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/05/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 26/05/2005 Repertorio n.: 34687 Rogante: CONSO MICHELE Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 18846.1/2005)		

Situazione degli intestati dal 30/10/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIBER BETON SRL con sede in ARDEA	05126201002	(1) Proprieta` per 1/1 fino al 18/05/2005
DATI DERIVANTI DA	SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 30/10/1998 protocollo n. RM0361836 Voltura in atti dal 16/05/2005 Repertorio n.: 25852 Rogante: CAPOZZI Sede: ROMA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO (n. 29670.1/2005)		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	***		
2			
3			
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

DATI CATASTALI

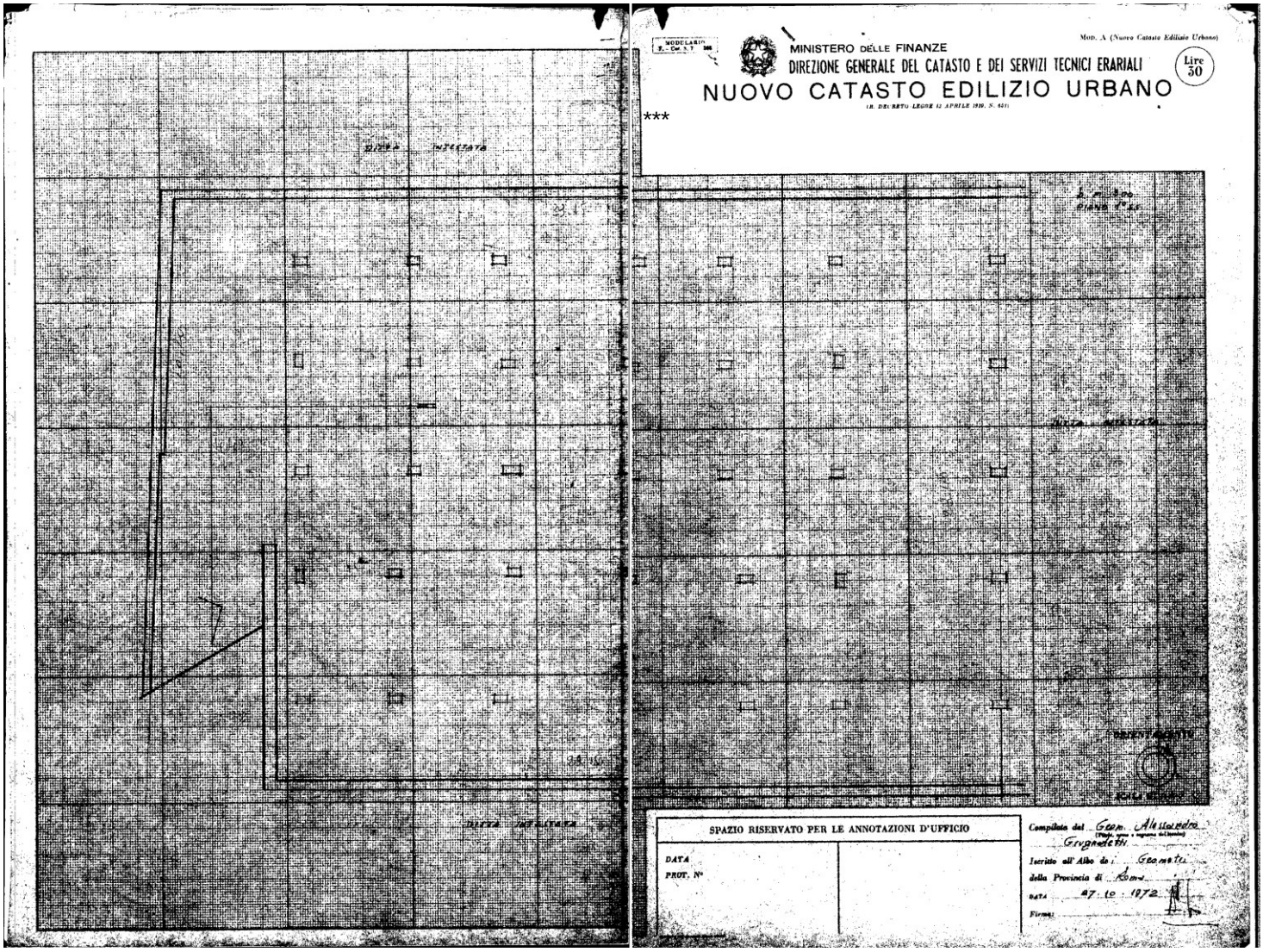
Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 720 m², Rendita Euro 1.970,80, L. 3.816.000. Tali dati si riferiscono a tutta la superficie dell'autorimessa che, sia catastalmente sia dallo stato dei luoghi, risulta unita e si sviluppa sotto le proiezioni di due palazzine gemelle; precisamente, una porzione si sviluppa sotto la proiezione di una palazzina e l'altra porzione sotto l'altra palazzina.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato dei luoghi riscontrato corrisponde a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ad eccezione di una lieve difformità, ovvero di una superficie perimetrata ed adibita a locale caldaio ormai dismesso. Al fine di riportare l'immobile alla conformità catastale bisognerà provvedere alla demolizione delle tramezzature realizzate.

La planimetria catastale e lo stato dei luoghi è difforme dal progetto concessionato[3] per la fusione con l'autorimessa dell'edificio B e la mancanza della seconda rampa sostituita con la palazzina B.

[3] consistente nella progettazione della sola palazzina oggi denominata A



STATO CONSERVATIVO

L'immobile oggetto di stima può essere ritenuto di condizioni pessime. Allo stato attuale il bene oggetto di stima si trova in uno stato di degrado e di abbandono che necessita di una corposa ristrutturazione senza la quale, allo stato attuale, risulta inutilizzabile.

Quindi, lo stato dell'immobile può essere valutato come uno stato conservativo pessimo, con finiture essenziali distrutte, prodotto dalla condizione generale dell'immobile che obbliga a dover intervenire sia su tutte le parti strutturali, sia sulle finiture. Esso si presenta privo di infissi, con le finiture distrutte dal tempo, dall'incuria e da probabili atti vandalici.

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

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni. Va segnalata la presenza dell'impianto fognario condominiale aereo che percorre una parte della volumetria dell'immobile creando anche, ovviamnte, una 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 pignorato, 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.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Le palazzine distinte con i civici 105 e 107 di via Romania sono state costruite sul foglio 25 alla particella 565 e sono state realizzate. una con **licenza 2577 del 24/11/1970**[4] e l'altra

[4] Licenza per la realizzazione di una sola palazzina che dalla planimetria è quella attualmente distinta con il civico 105.

completamente abusiva con destinazione di civile abitazione di circa 365 mq. La palazzina abusiva (edifici B) è sorta in un'area che, secondo il progetto per cui è stata rilasciata la licenza, doveva essere a servizio dell'edificio per cui è stata rilasciata la licenza (edificio A). Per la palazzina abusiva il comune di Pomezia, a seguito della richiesta dei sigg. *** i (prot. 018366 del 05/06/1985), ha emesso un'ammenda di 25'500'000 lire[5] a titolo di sanzione amministrativa per le opere abusive realizzate. Con **nota 843 del 10/02/1971** il Comune di Pomezia 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. I sigg. *** hanno saldato la somma di 25'500'000 lire. Tale versamento è stato effettuato per le difformità rispetto al progetto approvato. Quindi la seconda palazzina è priva di ogni atto autorizzativo. Agli atti risulta un'ordinanza di demolizione mai revocata, autorizzata dal Ministero dei lavori Pubblici.

Per la palazzina B, il 15.04.1975 è stato rilasciato in via di sanatoria il permesso di abitabilità.

In occasione del sopralluogo sono emerse delle importanti difformità. L'autorimessa nel progetto concessionato ha una rampa come quella in essere, sui luoghi un muro di confine in corrispondenza della recinzione dei giardini al piano terra ed una rampa opposta a quella realizzata ove oggi sorge la palazzina B con la sua sottostante autorimessa; si è rilevato, inoltre, un'ulteriore difformità da quanto assentito per una piccola porzione di superficie che è stata tamponata per realizzare un locale caldaia condominiale oggi dismesso, in adiacenza della rampa.

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.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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, nei giorni successivi, 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 cosi costituito:

Bene N° 1 – Locale C/6 ubicato in Torvaianica via Romania (o Rumania) 105 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, da stabilimenti balneari, da spiagge libere attrezzate e da attività commerciali di ogni genere, nell'immediata vicinanza ai servizi di prima necessità, funzionanti tutto l'anno, quali: forno, farmacia, macelleria, frutteria, bar.

L'ingresso 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 1273 e 566, Sub 1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 720 m², Rendita Euro 1.970,80, L. 3.816.000. - L'immobile può essere posto in vendita con il diritto di Proprietà (1/1).

AGENZIA DELLE ENTRATE

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del II semestre 2016 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. Sono stati, quindi, presi in esame i valori di Pomezia.

Agenzia Entrate

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: POMEZIA

Fascia/zona: Suburbana/TORVAIANICA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 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	1300	1750	L	4,8	6,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1700	L	4,3	6	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	2100	L	4,8	7	L

La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate del II semestre 2016 per la Fascia/zona: Provincia: ROMA, Comune: POMEZIA, Fascia/zona: Centrale, Codice di zona: B1, Microzona catastale n.: 1 riporta i seguenti valori di Mercato riferiti ad autorimesse/box.

da 800,00 €/mq, a 1'150,00 €/mq.

Agenzia Entrate

Ti trovi in:Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: POMEZIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

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	1300	1900	L	5	7	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1850	L	3,8	5,5	L
Box	NORMALE	800	1150	L	3,3	4,5	L

LISTINO UFFICIALE DELLA BORSA IMMOBILIARE

La sottoscritta, inoltre, ha completato l'analisi con le informazioni ricavate dalle risultanze obiettive delle informazioni provenienti dal "listino ufficiale della borsa immobiliare di Roma 2016"che riporta i Valori correnti di Mercato dell'Area Metropolitana di Roma Capitale riferiti a vendite effettivamente compiute. Dalle QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AREA METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE LISTINO UFFICIALE BORSA IMMOBILIARE DI ROMA – 2° 2016" settore sud-est Pomezia C79 si rileva che per box e posti auto il valore di compravendita è di 800,00 €/mq.

QUOTAZIONI

Comuni dell'Area "Metropolitana di Roma Capitale" **Settore Sud Est**

POMEZIA - C79	COMPRAVENDITA Euro\mq		VALORI LOCATIVI Euro\mq mese	
Abitazioni - I fascia	1650	↓	5	↔
Abitazioni - II fascia	1200	↔	4	↔
Uffici	1400	↓	5	↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - I fascia	1800	↓	7,5	↔
Locali Comm.li, Artig.li, Terz.ri - II fascia	1300	↓	5	↔
Locali - Complessi attività terziarie industriali	1150	↓	6	↔
Locali - Complessi attività turistiche	nq	↔	nq	↔
Box e posti auto	800	↓	4	↔

Abitazioni censite:
Occupate 12076
Non occupate 10937
Totale 23013

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, confrontando sia i valori (riferiti al prezzo di un metro quadro di superficie commerciale) dell'Osservatorio Immobiliare del listino Ufficiale della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Roma riferita all'anno 2016, sia il valore normale dei fabbricati come suggerito dall'Agenzia delle Entrate, 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 gli immobili sono collocati, ovvero intrinseche ed estrinseche. Quindi dei valori sopra riportati si assume il valore medio dei prezzi offerti dall'Agenzia delle entrate e dal Listino Ufficiale Della Borsa Immobiliare corrispondente a **€/mq 916,67** {[1'150,00 €/mq + 800,00 €/mq + 800,00 €/mq) /3]= €/mq 916,67}. 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 **50%** in considerazione del particolare regime che regola la vendita in sede giudiziaria, anche riguardo alla mancata garanzia per i vizi rilevati ed occulti ma soprattutto per lo stato di degrado in cui versa l'immobile:

€/mq 916,67 x 50%= €/mq 458,33

€/mq 916,67 - €/mq 458,33 = €/mq 458,33

€/mq 458,33 x 790,00 mq € 362.083,33 che opportunamente arrotondato

Valore di stima: € 362.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Foglio 25, Particella 1273 e 566, Sub 1	790.00 mq	€/mq 641,67	€ 362'000.00	100,00	€ 362'000.00
				Valore di stima:	€ 362'000.00

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 11/04/2017

Il consulente

Arch. Percaccio Gloria Carmen

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: Documentazione catastale

ALLEGATO 2: Documentazione urbanistica

ALLEGATO 3: Documentazione condominiale