



Tribunale di Velletri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PERIZIA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili siti nel Comune di Pomezia (RM)
Via della Tecnica n°10

Foglio 11 part. 3035 sub. 9 int. n° 3 (appartamento e cantina)
Foglio 11 part. 3035 sub 20 int. n° 5 (garage) - sub 24 int. "A" (posto auto)

Esecuzione Immobiliare n. 461/2015

promossa da

CASSA DI RISPARMIO DI RIETI S.p.a.
Via Giuseppe Garibaldi n° 262 – Rieti

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Il Tecnico
Arch. Giuseppina Conserva

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Gli immobili sono ubicati in un fabbricato del **Comune di POMEZIA** (RM), in **via della Tecnica n° 10**, appartamento posto al piano terzo con annessa cantina al piano interrato, locale garage posto al piano interrato e posto auto al piano terra, sono distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 11, particella 3035 sub. 9 int. 3 (appartamento e cantina), sub. 20 int. 5 (garage) e sub.24 int. A (posto auto), con i seguenti dati catastali:

Appartamento e cantina							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	3035	9	A/2	3	6,5 vani	Totale 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 124 m ²	€ 724,33

Locale garage							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	3035	20	C/6	7	20 m ²	Totale 20 m ²	€ 119,82

Posto auto							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	3035	24	C/6	3	17 m ²	Totale 17 m ²	€ 54,43

I confini riportati in Catasto sono per

- l'appartamento: a Nord con distacco su via della Tecnica, a Sud con appartamento interno 4 e scala condominiale, ad Est e ad Ovest con area condominiale, salvo altri;
- Il garage: a Nord con l'intercapedine a Est con intercapedine condominiale e ad Ovest con il garage interno 3, salvo altri;
- posto auto: a Nord con area condominiale, a Sud con area di manovra condominiale, ad Est con posto auto interno "B" a Ovest con vialetto condominiale di accesso ai locali garage e cantine, salvo altri.

Gli immobili in oggetto, dalle indagini svolte e dagli atti consultati, risultano attualmente di proprietà della proprietaria per 1/1.

L'edificio di cui fanno parte gli immobili in analisi è adibito a palazzina di sette piani di cui sei fuori terra e uno interrato, destinato a residenza ed è ubicato in zona semicentrale del Comune di Pomezia (Roma), a circa 1,3 km dal Centro della Città di Pomezia e molto prossima alla via Pontina SR148 e alla via Albano Torvaianica SP101a, di collegamento con la Città di Roma e le città convicine; gli immobili in analisi sono composti da un appartamento al piano terzo e cantina al piano interrato, un locale garage al piano interrato e un posto macchina al piano terra; le superfici rilevate sono le seguenti, distinti per tipologia di ambiente:

Appartamento al piano terzo	mq. netti
Soggiorno-Pranzo	34,25
Cucina	10,93
Disimpegno 1	3,58
Disimpegno 2	1,39
Letto 1	15,13
Letto 2	14,40
Letto 3	12,45
Bagno 1	5,50
Bagno 2	4,86
Balcone (★)	22,49
Cantina (❖)	2,90
Totale Piano Terra	102,49
Totale Superficie Lorda	121,60

(★) Non considerati nel calcolo della superficie lorda

(❖) Non considerati nel calcolo della superficie lorda; La superficie è riferita alla cantina di proprietà della che attualmente è occupata da altro proprietario mentre la occupa attualmente la n° 1;

garage al piano seminterrato	mq. netti
Locale garage	21,52
Totale Piano seminterrato	21,52
Totale Superficie Lorda	25,16

Posto auto al piano terra	mq. netti
Posto auto	17,00
Totale Piano terra	17,00

Dalle notizie assunte risulta costituito il condominio
gestito dallo _____ e la
ha in carico i seguenti valori millesimali:

Tab. A

appartamento	54,25 millesimi;
garage	5,57 millesimi;
cantina	0,50 millesimi;
posto auto	3,63 millesimi;

Tab. B 104,61 millesimi;

Tab. C 134,81 millesimi;

Tab. garage (solo garage) 170,98 millesimi;

Dalla dichiarazione assunta dal gestore del condominio risulta che *“i pagamenti inerenti la proprietà sita in via della Tecnica 10, int. 3 e le relative pertinenze (garage, posto auto, cantina) sono ad oggi tutti saldati”*. Le tabelle millesimali risultano ancora a nome di _____, ex proprietaria.

- 3. Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.**

I dati riportati sull'Atto di Pignoramento, identificano univocamente l'immobile e corrispondono a quanto rilevato ad eccezione di:

- la cantina **int. n° 3** è legata all'appartamento **int. n° 3** ma non coincide con la cantina occupata dalla Sig.ra _____ attuale locataria. La cantina int. n° 3 è occupata attualmente da altro proprietario. L'atto di compravendita cita *“..appartamento...con annessa cantina al piano seminterrato e precisamente la terza a destra entrando nel corridoio di accesso alle cantine,..”*, invece

quella occupata dalla Sig.ra _____ è la n° 1, la prima a destra appena entrati nel corridoio di accesso alle cantine.

- Nel locale garage è presente una porticina che permette l'accesso a una parte dell'intercapedine condominiale che viene utilizzata come deposito dalla Sig.ra _____, attuale locataria, ma questa non è indicata né nella planimetria catastale né nel grafico di progetto allegato alla Concessione Edilizia come facente parte della proprietà.

- Il posto auto è distinto con la lettera "A", la collocazione è stata indicata dal consorte della Sig.ra _____, il Sig. _____, in quanto non è indicata sul grafico di progetto allegato alla concessione edilizia ma l'atto di compravendita cita:

- posto auto al piano pilotis distinto con la lettera "A" confinante a Nord con androne condominiale a Sud con piazzola di manovra, ad Ovest con proprietà eredi _____ ed ad Est con posto macchina "B", salvo altri.

- L'estratto di mappa presenta un'incongruenza tra il numero attuale di particella dell'immobile in esame e quanto riportato graficamente. Il numero di particella 3035 del foglio 11 compare al centro di tre terreni tra i quali quello che contiene l'immobile in oggetto ma il numero riportato sul terreno graffiato all'edificio è 3685 in luogo della particella corretta cioè 3035. Si rende necessario operare una rettifica/correzione sul foglio di mappa che esula però dall'incarico ricevuto poiché relativo alle proprietà condominiali degli edifici coinvolti dall'inesattezza.

In catasto sono presenti le prescritte planimetrie degli immobili nonché l'elaborato planimetrico, che si riportano nell'*Allegato "A"*.

- 4. Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.**

Da quanto risulta agli atti, i beni risultano regolarmente accatastati con le previste planimetrie.

5. Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il terreno su cui è ubicato il bene in analisi, distinto in catasto al Foglio 11 alla particella n. 3055, in base a:

- Piano Regolatore Generale approvato con delibera di Giunta Regionale n° 4246 del 20.11.1974;
- norme tecniche di attuazione del P.R.G.;
- Regolamento Edilizio Comunale adottato dal Consiglio Comunale il 10.02.2009, atto n° 18;
- **Piano Particolareggiato di Esecuzione Pomezia Centro**, Piano Particolareggiato approvato con atto n° 28 del 22.03.1999
- variante al Piano Particolareggiato di Esecuzione adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale del 05.01.2011 n° 6 - *in itinere*

ricade in **zona B** (completamento) e parte **viabilità**.

Il Certificato di Destinazione Urbanistica integrale e normativa completa si riportano nell'*Allegato "A"* alla presente relazione.

6. Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380 e art. 40, comma 6° della L. 28 Febbraio 1985, n. 47.

Il fabbricato ove sono collocati gli immobili in esame è stato costruito con concessione edilizia numero 246, prot. n° 21612 del 11.5.1990, pratica n° 5638, rilasciata dal Sindaco del Comune di Pomezia in data 20.8.1990 e successive varianti n. 246/90 *bis* del 10.05.1991 e n. 246/90 *ter* del 17.02.1992 nonché autorizzazione edilizie n° 82/94 e n° 83/94 del 27.04.1994.

La palazzina è stata dichiarata agibile con provvedimento del Sindaco di Pomezia in data 29.04.1994 n° 243/94 ma agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia non è stata ritrovata.

In *Allegato "A"* è presente la copia della Concessione edilizia n° 246/90/ter e il relativo grafico di progetto nonché copia degli altri atti autorizzativi citati.

- 7. Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

I beni in analisi, **appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato, locale garage al piano interrato e posto macchina al piano terra**, data la tipologia, può essere venduto solo in un unico lotto: la DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA è riportata in calce alla presente relazione.

- 8. Dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 Giugno 1940, n. 1078.**

Gli immobili risultano pignorati alla per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Si esprime il giudizio di indivisibilità, poiché l'immobile è configurato come **appartamento al piano terzo con annessa cantina al piano interrato adibito a residenza, locale garage al piano interrato e posto macchina al**

piano terra ed è correlato nelle varie funzioni tipologiche interne ed esterne, in modo da non consentirne la divisibilità. Pertanto il giudizio di stima è stato effettuato sull'intero immobile in analisi. Per la stima dell'intero immobile si veda il *punto 12*).

- 9. Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni all'Autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 Marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 Maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

La società concedeva in locazione con **Contratto di locazione ad uso abitativo** del 30.03.2007 per la durata di quattro anni, dal 30.03.2007 al 29.03.2011, gli immobili, ubicati nel Comune di POMEZIA (RM), in **via della Tecnica n° 10, appartamento** posto al **piano terzo con annessa cantina** al piano seminterrato, **locale garage** al piano interrato e **posto auto** al piano terra, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 11, particella 3035 sub. 9 int. 3 (appartamento e cantina), sub. 20 (locale garage) int. n° 5 e sub.24 (posto auto) int. "A". Il contratto "...s'intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza... ..Successivamente il contratto si rinnoverà di quattro anni in quattro anni, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza." atto registrato il 16.04.2007 n° 2365 (...). In allegato "A" è presente la copia del Contratto di locazione.

Gli immobili, risultano attualmente occupati dalla Sig.

famiglia, nata a residente in

Dalle notizie assunte gli immobili sono stati acquisiti con il seguente atto:

Atto di compravendita a rogito del Dottor Gianvincenzo Nola, Notaio in Roma, del 27.03.2007, Repertorio n. 85557, Raccolta n. 15792 e trascritto in data 02.04.2007 al n° 26681 Reg. Part. e 13041 Reg. Gen. presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, nel quale la Sig.

vende alla società che accetta ed acquista i diritti di piena proprietà degli immobili, ubicati nel Comune di POMEZIA (RM), in **via della Tecnica n° 10, appartamento posto al piano terzo con annessa cantina al piano interrato, locale garage al piano interrato e posto auto al piano terra**, distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 11, particella 3035 sub. 9 int. n° 3 (appartamento e cantina), sub. 20 (locale garage) int. n° 5 e sub.24 (posto auto) int. "A".

Da quanto riportato, per la società, si ha la data certa del possesso del bene, avvenuto il 27.03.2007 e trascritto in data 02.04.2007 al n° 26681 Reg. Part. e 13041 Reg. Gen. presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, *anteriore alla trascrizione del pignoramento*, avvenuto in data 16.07.2015, Rep. 5406 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 in data 24.09.2015 al n° 37464 del Reg. Gen. ed al n° 26759 del Reg. Part.

10. Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Gli immobili, risultano occupati dalla Sig. e famiglia avendo stipulato un contratto di locazione in data 30.03.2007.

11. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi restano a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Dalle indagini svolte, non risulta che esistano sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né vincoli o oneri di natura condominiale.

12. Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

L'Esperto, ha esperito un accurato sopralluogo degli immobili oggetto di perizia, rilevandone le dimensioni e la destinazione di ogni locale; dopo aver effettuato in zona un'indagine conoscitiva tendente a stabilire con la massima attendibilità il più probabile prezzo di mercato, tenuto conto del metodo utilizzato (metodo sintetico comparativo) che prevede in base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili in oggetto e basandosi sull'analisi della domanda e dell'offerta del mercato di beni simili, ricercando il valore determinato mediante la comparazione con altri fabbricati simili per caratteristiche di destinazione d'uso, analoga superficie e conformazione distributiva, che sarà sufficiente per ottenere con adeguata precisione il valore di stima dei beni in esame. Gli immobili in analisi sono ubicati in un fabbricato del Comune di POMEZIA (RM), in **via della Tecnica n° 10, appartamento posto al piano terzo con annessa cantina al piano interrato, locale garage al piano interrato e posto auto al piano terra**, le superfici rilevate sono le seguenti, distinti per tipologia di ambiente e ragguagliate con gli opportuni coefficienti:

Piano Terzo (appartamento)	mq. netti	Coefficiente applicato	Superficie ragguagliata	Superficie Commerciale
Soggiorno-Pranzo	34,25	1,00	34,25	
Cucina	10,93	1,00	10,93	
Disimpegno 1	1,39	1,00	1,39	

<i>Piano Terzo (appartamento)</i>	<i>mq. netti</i>	<i>Coefficiente applicato</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Disimpegno 2	3,58	1,00	3,58	
Letto 1	15,13	1,00	15,13	
Letto 2	14,40	1,00	14,40	
Letto 3	12,45	1,00	12,45	
Bagno 1	5,50	1,00	5,50	
Bagno 2	4,86	1,00	4,86	
Balcone (★)	22,49	0,25	5,62	
Cantina (❖)	2,90	0,60	1,74	
TOTALE SUPERFICIE NETTA	102,49	(escluso balcone e cantina)	109,85	130,34
TOTALE SUPERFICIE LORDA	121,60			<i>Superficie commerciale</i>
RAPPORTO SL/SN =	1,1865			

(★) Non considerati nel calcolo della superficie lorda

(❖) Non considerati nel calcolo della superficie lorda; La superficie è riferita alla cantina di proprietà della che attualmente è occupata da altro proprietario mentre la occupa attualmente la n° 1;

<i>Piano Interrato (garage)</i>	<i>mq. netti</i>	<i>Coefficiente applicato</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Garage	21,52	1,00	21,52	
TOTALE SUPERFICIE NETTA	21,52		21,52	25,16
TOTALE SUPERFICIE LORDA	25,16			<i>Superficie commerciale</i>
RAPPORTO SL/SN =	1,1691			

<i>Piano Terra (posto auto)</i>	<i>mq. netti</i>	<i>Coefficiente applicato</i>	<i>Superficie ragguagliata</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Posto auto	17,00	1,00	17,00	
TOTALE SUPERFICIE NETTA	17,00		17,00	17,00
TOTALE SUPERFICIE LORDA	17,00			<i>Superficie commerciale</i>
RAPPORTO SL/SN =	1,0000			

Premesso che il calcolo della superficie commerciale è avvenuto comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni (cioè compreso degli stessi), eseguito sulla planimetria redatta dal rilievo esperito, considerato lo scopo della presente perizia. Si sono ragguagliate le superfici nette calpestabili degli spazi accessori od annessi per i valori riportati nelle tabelle precedenti, con riferimento a quanto riportato sui testi e pubblicazioni di settore. Pertanto le superfici

commerciali degli immobili oggetto di stima, desunta dai calcoli effettuati precedentemente, risultano:

Superficie Commerciale		
appartamento	mq	130,34
garage	mq	25,16
posto auto	mq	17,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tenuto conto che ci troviamo ad analizzare alcuni immobili di un fabbricato che è ubicato nel **Comune di Pomezia** in **via della Tecnica 10**, **appartamento** al piano terzo con **annessa cantina** al piano interrato, **locale garage** al piano interrato e **posto auto** al piano terra, sono distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 11, particella 3035 **sub. 9** int. n° 3 (appartamento e cantina) avente come categoria catastale A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani e superficie catastale 132 mq, il **sub. 20** (locale garage) int. n° 5, avente come categoria catastale C/6, classe 7, consistenza 20 mq e superficie catastale 20 mq e il **sub. 24** (posto auto) int. "A", avente come categoria catastale C/6, classe 3, consistenza 17 mq e superficie catastale 17 mq, che i lavori sono stati ultimati in data 29.04.1994.

Operando per analogia con immobili aventi la stessa categoria e classe catastale ed avendo rilevato sul posto con indagini dirette il valore medio di mercato, si può desumere il costo unitario dell'immobile valutato in

€ 1.700,00 al mq.	per l' appartamento
€ 750,00 al mq.	per il garage
€ 350,00 al mq.	per il posto auto

Tale valore andrà aggiornato in base ai coefficienti tipici delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare oggetto di stima e che si descriveranno in seguito partendo dalla zona, per poi passare all'esame dell'esterno dell'unità immobiliare ed infine all'analisi delle caratteristiche interne nonché delle eventuali opere di riadattamento da eseguirsi per restituire l'immobile in condizioni normali d'uso residenziale.

La Città di Pomezia nasce a seguito della bonifica della palude pontina, voluta dal governo fascista di Benito Mussolini con la legge di bonifica integrale del 1928. Il primo nome previsto per la città era **Ausonia**, ma prima dell'inizio dei lavori fu mutato in Pomezia. Il piano urbanistico si deve agli architetti Petrucci, Tufaroli, Paolini e Silenzi. Inizialmente pensata come centro principale di un borgo essenzialmente agricolo, nel dopoguerra Pomezia ha cambiato la sua storia diventando un'importante

centro industriale del Lazio, in virtù della sua vicinanza con Roma e dell'inclusione del suo territorio tra le zone beneficiarie delle politiche di sviluppo economico dell'ente Cassa per il Mezzogiorno. Con la costruzione di abitazioni, intensificatasi nella seconda metà degli anni '90, la città si è caratterizzata sempre più come centro satellite di Roma.

Tra i principali monumenti sono presenti nella Città di Pomezia una **Villa Romana** di via Siviglia attribuita a due senatori, imparentati con la gens Flavia. La datazione del complesso residenziale, in relazione ai materiali rinvenuti in situ, copre un arco cronologico dal I sec. a.C., sino almeno al II-III d.C., la **Torre Maggiore**, sorta probabilmente sui resti della domusculata S. Edisti (particolare forma di vasta azienda agricola diffusa tra i secoli VIII e X nei patrimoni papali), fu proprietà dei Savelli, degli Altieri, dei Capodiferro, dei Serlupi e dei Maddaleni, garantiva, insieme ad altri posti di guardia e al vicino complesso turrito del Cerqueto, il completo controllo della viabilità per Ardea; l' "**Heron**" di **Enea** ovvero la sua ipotetica tomba e luogo di culto religioso, essendo costituito da una fila di 13 are. Situato in un'ampia area verde, privata, spartita fra la nobile famiglia Borghese e il complesso industriale della Johnson & Johnson e si pensa fosse il punto dove Enea sbarcò sulle coste laziali quando il mare non si era ancora ritirato.

La zona ove è situato l'immobile in esame è nel Comune di Pomezia (Roma), che rimane distante circa 1,3 Km dal Centro della Città, 2 km dall'area produttiva e 10 km dal litorale di Torvajonica; nel Centro della Città sono presenti servizi pubblici (Stazione, Carabinieri, Ufficio Postale, Farmacie) e commerciali, impianti sportivi e ampi spazi a verde nell'intorno. Nelle vicinanze si rileva la presenza di elementi naturali importanti poiché è presente il litorale di Torvajonica con strutture turistiche e ricettive. Non sono presenti elementi artificiali che abbiano un particolare impatto visivo. Il Centro di Pomezia è ben collegato alla Città di Roma e le città convicine con autolinee pubbliche e con la ferrovia Roma-Pomezia a Santa Palomba.

Dalle notizie assunte dai locatari, la Sig. _____ ed il consorte

Sig. _____ l'appartamento è dotato di tutti i servizi: acqua corrente potabile, gas di città, linea elettrica e telefonica.

Al fabbricato si accede attraverso un'area condominiale che conduce al portoncino d'ingresso ed al vano scala ed ascensore. Al terzo piano è presente l'appartamento in analisi. Al garage ed alla cantina si accede da un vialetto che scende dal piano terra costeggiando l'edificio fino al piano interrato. Le facciate dell'edificio sono di qualità standard rifinite con

intonaco civile tinteggiate di colore bianco. Gli infissi esterni dell'alloggio sono in legno colore mogano con tapparella esterna colore grigio; la finestra del soggiorno, la porta finestra della cucina e del soggiorno, che affacciano sul balcone sono anch'esse di colore mogano, composti da due ante contrapposte: una interna in legno ed una esterna di protezione con telaio metallico colore scuro e barre in ferro battuto lavorato.

Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è blindato e rivestito in legno. Le porte interne sono in legno laccate di colore bianco con cornici dorate e riquadri decorati con rilievi dorati; i vani porta sono incorniciati con fasce modanate decorate; nel soggiorno pranzo c'è una porta finestra, presente anche nella cucina che in questo caso permette l'accesso diretto sul balcone. I pavimenti del soggiorno e delle camere da letto sono in *parquet* di legno colore mogano; il bagno 1 ha la pavimentazione in gres porcellanato colore giallo ocra chiaro e le pareti sono rivestite in mosaico nella zona intorno alla vasca da bagno mentre le altre sono dello stesso tipo di quelle impiegate nella pavimentazione interrotte da greche bianche decorate e inserti bianchi decorati con gli stessi motivi delle greche; il bagno 2 ha il pavimento di colore scuro mentre le pareti sono rivestite con mattonelle quadrate con superficie a rilievo, decorate di colore bianco interrotte a circa un metro da terra e, nella parte superiore, da una striscia di colore nero. Il balcone è pavimentato con piccole lastre arrotondate di mattone cotto con diverse colorazioni e fughe larghe mentre la cucina è pavimentata con mattoni in gres a maglia quadrata di colore avana scuro, solo l'angolo cottura è rivestito con mattonelle di ceramica poste a maglia quadrata di colore marrone sfumato mentre le pareti sono tinteggiate avana chiaro. Nel soggiorno-pranzo le pareti sono di colore avana chiaro decorate nella parte superiore e arricchite da riquadri; nella parte inferiore sono di colore avana con tono più scuro; il cambio cromatico è interrotto da una fascia modanata sormontata da un listello di colore bianco; anche i soffitti sono delimitati da cornici classiche di colore bianco. Le tre stanze da letto sono anch'esse arricchite con modanature e quelle riportate nei grafici allegati alla presente relazione con il n° 1 e n° 3 hanno tonalità cromatiche sul rosa mentre la n° 2 ha tonalità cromatiche sull'avano, i soffitti sono tutti di colore bianco. Tutti gli ambienti sono stilisticamente classici con arredi ed accessori coordinati con lo stile, molto eleganti e raffinati.

Le rubinetterie in stile classico e gli interruttori dotati di placche di rivestimento sono di ottima fattura. Gli impianti, in generale e da un'analisi

visiva appaiono in buono stato. La composizione generale dell'edificio e la distribuzione spaziale risultano nei canoni standard abitativi e senza una particolare connotazione architettonica. Lo stato di conservazione dell'immobile è molto buono, considerata l'epoca di costruzione (29.04.1994). In base alle considerazioni riportate, essendo state precedentemente determinate le superfici commerciali degli immobili in oggetto ed operando le opportune correzioni ai valori unitari precedentemente presi come base per i tre immobili in analisi, si perviene ai seguenti valori stimati: **€. 1.650,00/mq** per l'appartamento, **€. 700,00/mq** per il garage ed **€. 300,00/mq** per il posto auto esterno, da cui si ottengono i seguenti valori commerciali:

Valore commerciale appartamento e cantina =	mq. 130,34 x € 1.650,00 /mq =
€ 215.061,00	

Valore commerciale garage =	mq. 25,16 x € 700,00 /mq =
€ 17.612,00	

Valore commerciale posto auto =	mq. 17,00 x € 300,00 /mq =
€ 5.100,00	

Il valore totale degli immobili analizzati risulta:

€ 215.061,00	+	€ 17.612,00	+	€ 5.100,00	=
€ 237.773,00					

L'Esperto, per le ragioni su espresse, stima il valore attuale dell'immobile in

€ 237.773,00

in cifra tonda € 237.700,00

La presente relazione è corredata dai files in formato **“.pdf”** per **Adobe Acrobat®** (*Allegato “C”*) oltre alla documentazione fotografica e la planimetria dell'immobile di riepilogo o descrizione finale in cui sinteticamente, per ciascun lotto, sono stati indicati: comune di ubicazione, frazione, via o località, confini, estensione e dati catastali (limitati: per i terreni alla partita, al foglio, alla particella, all'estensione ed al tipo di coltura; per i fabbricati, alla partita, al foglio, alla particella ed all'eventuale subalterno, al numero di vani ed accessori, al numero civico, al piano ed al numero di interno).

La planimetria suddetta (*Allegato “B”*) è riferita al piano terreno in scala 1:100 con l'indicazione delle superfici nette (*calpestabili*) di ogni locale e la

propria destinazione, la superficie lorda e le fotografie interne ed esterne eseguite durante i sopralluoghi. Inoltre sono state allegate le visure catastali (*Allegato "A"*) indicanti tutti i dati richiesti nei quesiti.

I testi consultati prevalentemente ai fini della determinazione del valore degli immobili sono i seguenti:

- Prestinenza Puglisi Antonella e Luigi, Guida alla stima delle abitazioni, DEI, Roma, 1998;
- Palmieri Fabio, Russi Alfonso, Estimo 1, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 1992;
- Castello Graziano, Stima degli Immobili, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 2001.
- Giorgio Moro Visconti, Vittoria Domenica Dossena, La valutazione degli Immobili, Maggioli Editore, Dogana (R.S.M.), 2007.
- Antonio Iovine, Manuale professionale di Estimo, Sistemi Editoriali – Esse Libri, Napoli, 2008.
- Paolo Romeo, Consulenze Tecniche: Manuale teorico-pratico di perizie e consulenze estimative, Sistemi Editoriali – Esselibri, Napoli, 2008.
- Massimo Aleo, Il nuovo manuale del CTU: consulenze tecniche, accertamenti e perizie sugli immobili, Grafill, 2009.
- G. Egizi, G. Palazzone, E. Tinarelli, Il Consulente Tecnico: Manuale pratico per le consulenze tecniche d'ufficio e di parte, Sistemi Editoriali – Esselibri, Napoli, 2009.
- Carnevali Leo, Curatolo Massimo, Palladino Licia, Stima degli Immobili: metodologia e pratica, DEI, Roma, 2010.

I valori di mercato sono stati osservati sulle pubblicazioni della Agenzia del Territorio – Osservatorio Immobiliare, Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Roma, Tecnocasa Franchising Immobiliare e della F.I.A.I.P., Federazione Agenti Immobiliari Professionali di Roma e sui relativi siti internet: www.agenziaterritorio.it, www.tecnocasa.it, e www.fiaiproma.it.

Si allegano alla presente:

- a) *Allegato "A" - Visure Catastali – Certificato di Destinazione Urbanistica – Altra documentazione;*
- b) *Allegato "B" - Documentazione fotografica e planimetrie;*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Tecnico
Arch. Giuseppina Conserva



DESCRIZIONE PER IL BANDO DI VENDITA

LOTTO UNICO:

Appartamento in una palazzina di sette piani posto al **piano terzo** con **annessa cantina al piano interrato, locale garage al piano interrato e posto auto al piano terra**, ubicati nel **Comune di Pomezia (RM)** in **via della Tecnica n° 10** e distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 11, particella 3035 sub. 9 int. n° 3 (appartamento e cantina), sub. 20 (locale garage) int. n° 5 e sub.24 (posto auto) int. "A", con i seguenti dati catastali:

Appartamento e cantina							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	3035	9	A/2	3	6,5 vani	Totale 132 m ² Totale escluse aree scoperte: 124 m ²	€ 724,33

Locale garage							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	3035	20	C/6	7	20 m ²	Totale 20 m ²	€ 119,82

Posto auto							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	3035	24	C/6	3	17 m ²	Totale 17 m ²	€ 54,43



I confini riportati in Catasto sono per

- l'appartamento: a Nord con distacco su via della Tecnica, a Sud con appartamento interno 4 e scala condominiale, ad Est e ad Ovest con area condominiale, salvo altri;
- Il garage: a Nord con l'intercapedine a Est con intercapedine condominiale e ad Ovest con il garage interno 3, salvo altri;
- posto auto: a Nord con area condominiale, a Sud con area di manovra condominiale, ad Est con posto auto interno "B" a Ovest con vialetto condominiale di accesso ai locali garage e cantine, salvo altri.

Appartamento è composto da un soggiorno-pranzo di mq 34,25, una cucina di mq 10,93, due disimpegni di mq 3,58 e mq 1,39, tre stanze da letto di mq 15,13, mq 14,40 e mq 12,45, due bagni da mq 4,86 e mq 5,50, un balcone di mq 22,49 ed una cantina al piano terreno di mq 2,90, per una superficie commerciale di circa 130 mq.

Garage di mq 21,52 e **posto auto** esterno su area condominiale di mq 17,00. Le superfici sono nette calpestabili.

Prezzo a base d'asta € 237.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

