

## **PERIZIA DI STIMA**

### **Fallimento n. 36/2018 – Ditta Individuale Bernardi Massimo**

Il sottoscritto Geom. Giuseppe Sestito, nato a Roma il 30/03/1973 – Cod. Fisc. SSTGPP73C30H501N ed iscritto all'Albo tenuto dal Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Roma al n° 8107, con domicilio professionale in Roma, Via Pistoia n. 29, per incarico ricevuto dalla Dott.ssa Przekoracka Wioletta, nella sua qualità di curatore fallimentare della Ditta Individuale Bernardi Massimo (Fallimento n. 36/2018 - Sezione Fallimentare al Tribunale Ordinario di Velletri), redige la presente perizia di stima sul più probabile valore di mercato relativa ai beni immobiliari del fallimento, individuati come segue.

#### **CAPITOLO 1: INDIVIDUAZIONE DEI BENI**

- 1) Compendio immobiliare ad uso agricolo sito nel Comune di Pomezia (RM) alla via delle Monachelle Vecchia, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 13, particelle 367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-394-395-397-1289-1290-1291 1292-1293-1294-1295-1296;
- 2) N. 2 Abitazioni site nel Comune di Pomezia (RM) in via delle Monachelle Vecchia all'interno del lotto di terreno dell'Azienda Agricola di Floricoltura, distinte al catasto Fabbricati al foglio 13, particelle 1287 e 1288;
- 3) N. 2 posti auto siti nel Comune di Roma in via Sergio Forti n. 51 distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 868, Particella 214, Subalterni 507 e 509.

#### **CAPITOLO 2: COMPENDIO IMMOBILIARE IN POMEZIA**

##### **2.1 DESCRIZIONE**

Il compendio immobiliare si sviluppa su un lotto di terreno di complessivi 4,5 ettari ed è ubicato nella zona agricola del Comune di Pomezia con accesso diretto da via delle Monachelle Vecchia traversa di Via Solfarata (in prossimità della zona industriale).

Il terreno ove ricadono gli immobili, compreso nel vigente P.R.G. del Comune di Pomezia in zona di destinazione urbanistica "H1 – Agricola", si sviluppa ad una quota di circa 100 m s. l. m. con un andamento complessivamente pianeggiante, ben sistemato e opportunamente dotato di sistemi di scolo primari e secondari per la regimazione delle acque

in eccesso. Il terreno è completamente recintato con una rete metallica che ne cinge tutti i lati, la viabilità interna è assicurata tramite strade asfaltate.

Il compendio immobiliare, avente uso agricolo all'interno del quale era esercitata l'attività dell'Azienda Agricola di floricultura della Ditta individuale Bernardi Massimo, è composto da gruppi di serre e locali accessori a servizio dell'attività, nonché da n. 3 abitazioni e un magazzino autonomamente funzionali, tali da non essere identificati catastalmente nel D/10.

### 2.1.1 SERRE

Il complesso di serre e di locali accessori costituiscono la parte più consistente del capitale fondiario dell'azienda. Sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pomezia al foglio 13, particelle 367-368-369-370-371-372-373-374-375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385-394-395-397-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296, Categoria D/10 (*Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole*) - Rendita € 50.923,00.

Come si può riscontrare dalla documentazione fotografica (Allegato 2), che costituisce parte integrante della presente perizia, trattasi di gruppi distinti di serre e locali tecnici accessori realizzati con tecniche costruttive diverse.

Di seguito vengono descritti gli immobili facenti parte del complesso aziendale:

Il primo gruppo di serre è ubicato a ridosso dell'accesso al lotto, che ad oggi risultano le uniche in buono stato manutentivo e dotate di impianti funzionanti, sono le seguenti:

- 1) n. 3 serre, identificate con la lettera **A** (catastalmente particelle 367-368-369) trattasi di serre magazzino a pianta rettangolare con copertura a falde realizzate con struttura portante metallica in ferro che sostiene una tamponatura di pannelli di vetro, la pavimentazione interna è realizzata con cemento industriale. La superficie totale delle serre è pari a 10.430,00 m<sup>2</sup>, l'altezza alla gronda è pari a 2,80 m e quella al colmo pari a 5,00 m;
- 2) n. 1 serra, identificata con la lettera **B** (catastalmente particella 1289), dalla quale si accede alle serre di cui al punto 1, è realizzata con struttura portante in ferro e tamponatura in pannelli di vetro con copertura a falde, nella quale sono presenti la zona uffici ed i servizi igienici, la superficie è pari a 457,00 m<sup>2</sup>;
- 3) n. 1 cella frigorifera, identificata con la lettera **C** (catastalmente particella 1291), realizzata con struttura in pannelli prefabbricati, con copertura leggermente inclinata, la cui superficie è pari a 55,00 m<sup>2</sup>.

Il secondo gruppo di serre, che ad oggi risultano dismesse, pertanto non dotate di impianti funzionanti sono le seguenti:

- 4) serra identificata con la lettera **D** (catastalmente particella 1290) realizzata con struttura portante metallica in ferro che sostiene una tamponatura realizzata con pannelli di polycarbonato, mentre la copertura a volta è costituita da un film polietilenico. La pavimentazione interna è costituita da brecciato ricoperto da tessuto pacciamante. La superficie è pari a 917,00 m<sup>2</sup> con un'altezza alla gronda pari a 3,00 m e quella al colmo pari a 4,30 m;
- 5) serra identificata con la lettera **E** (catastalmente particella 1292), ubicata di fronte a quella precedente e realizzata con le medesime tecniche costruttive, ha una superficie di 1.180,00 m<sup>2</sup> con un'altezza alla gronda pari a 2,60 m e quella al colmo pari a 3,60 m;
- 6) serra identificata con la lettera **F** (catastalmente particella 1293), è realizzata con struttura portante metallica e la tamponatura, sia delle pareti che della copertura a volta è costituita da film polietilenico e la pavimentazione interna è realizzata brecciato ricoperto da tessuto pacciamante, ha una superficie di 2.155,00 m<sup>2</sup> con un'altezza alla gronda pari a 2,80 m e quella al colmo pari a 5,00 m.

Il terzo gruppo di serre, anch'esse ad oggi dismesse e non dotate di impianti funzionanti sono le seguenti:

- 7) n. 2 serre, identificate con la lettera **G** (catastalmente particelle 372-374), rispettivamente di superfici 533,00 m<sup>2</sup> e 320,00 m<sup>2</sup> realizzate con le medesime caratteristiche costruttive, ovvero struttura portante metallica, tamponature e copertura a falde in lastre di vetro.

Il quarto gruppo di serre, oggi completamente dismesse e in uno stato di totale abbandono sono le seguenti:

- 8) n. 11 serre, identificate con la lettera **I** (catastalmente particelle 375-376-377-378-379-380-381-382-383-384-385), realizzate con struttura portante metallica le cui pareti poggiano su muratura di altezza circa un metro, con copertura a falde e tamponature in plexiglass. Tali serre sono ubicate nella porzione di lotto più distante dall'ingresso e sono posizionate parallele tra di loro. La loro superficie complessiva è pari a 1.380,00 m<sup>2</sup> con un'altezza alla gronda di 2,00 m e al colmo di 2,60 m.

Il manufatto identificato con la lettera **N** (catastalmente particella 1295) comprende una serra e dei locali destinati a depositi/magazzini. La serra è realizzata in struttura portante metallica

con tamponature in vetro sia sulle pareti, le quali poggiano su una base in muratura, sia sulla copertura a falde. I locali destinati a deposito/magazzino, sono realizzati interamente in muratura. La superficie complessiva del manufatto risulta pari a 1.822,00 m<sup>2</sup>.

In aderenza al suddetto manufatto è ubicata un locale ad uso magazzino, identificato con la lettera **P** (catastalmente particella 395), costituito, in virtù delle caratteristiche costruttive, da due corpi di fabbrica. La porzione in aderenza alla particella 1295 è realizzata in struttura portante metallica con tamponature in vetro sia sulle pareti che sulla copertura a falde per una superficie pari a 110,00 m<sup>2</sup>, mentre la seconda porzione è realizzata con struttura portante in cemento armato con copertura a volta e tamponatura in muratura, la cui altezza risulta pari a 4,00 m e la superficie è pari a 153,00 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 MANUFATTI ACCESSORI

Fanno parte del complesso agricolo anche fabbricati con destinazione d'uso magazzino e deposito, di seguito descritti:

- 9) manufatto identificato con la lettera **L** (catastalmente particella 1294) destinato a serbatoio acqua composto da n. 2 vasche in lamiera poste su un basamento in cemento armato, la cui superficie complessiva è pari a 46,00 m<sup>2</sup>;
- 10) deposito identificato con la lettera **M** (catastalmente particella 370) realizzato in muratura di superficie pari a 212,00 m<sup>2</sup>;
- 11) generatore ENEL identificato con la lettera **O** (catastalmente particella 371) realizzato in muratura di superficie pari a 23,00 m<sup>2</sup>;
- 12) magazzino identificato con la lettera **Q** (catastalmente particella 394, subalterno 2) realizzato in muratura di superficie pari a 52,00 m<sup>2</sup>;
- 13) deposito identificato con la lettera **Q** (catastalmente particella 394, subalterno 3) realizzato in muratura di superficie pari a 51,00 m<sup>2</sup>;
- 14) deposito identificato con la lettera **H** (catastalmente particella 373), realizzato in muratura di superficie pari a 31,00 m<sup>2</sup>.

All'interno del compendio immobiliare sono inoltre ubicate un'abitazione e un magazzino che si trovano nella porzione di lotto più lontana dall'ingresso a confine con altre proprietà, parte integrante dell'Azienda agricola seppur non identificati catastalmente nell'opificio-D/10, di seguito meglio descritti:

- 15) magazzino identificato con la lettera **R** (catastalmente particella 397, subalterno 501), categoria C/2 classe 2, consistenza 7 mq, rendita € 22,41, trattasi di piccolo magazzino in muratura di superficie pari a 9,00 m<sup>2</sup> la cui altezza è pari a 3,00 m con copertura piana;
- 16) abitazione identificata con la lettera **Q** (catastalmente particella 394, subalterno 1), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 162,68. All'abitazione si accede da un portico ed è composta da soggiorno, una camera, cucina e un bagno. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato manutentivo. La struttura portante è in muratura e l'altezza è di 3,00 m. La superficie complessiva risulta pari a 88,00 m<sup>2</sup> e 18,00 m<sup>2</sup> di portico, pertanto si avrà una superficie commerciale pari a 94,30 m<sup>2</sup> derivante da (88,00 m<sup>2</sup> + 18,00 m<sup>2</sup> x 0,35);
- 17) manufatto identificato con la lettera **Z** (privo di identificativo catastale) realizzato a protezione del pozzo, con struttura mista muratura e cemento armato di superficie pari a 9,45 m<sup>2</sup>.

#### 2.1.2 LEGITTIMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Lo stato di fatto dell'Azienda Agricola risulta conforme alla D.I.A. in sanatoria ai sensi degli artt. 22,23,36 e 37 presso il Comune di Pomezia prot. n. 4898 del 20/01/2009.

I manufatti identificati alle lettere M, R, H e Q, sono stati realizzati ante 1960: per quanto è stato possibile verificare, per i manufatti M e R non sono stati successivamente soggetti ad interventi edilizi che ne hanno modificato la consistenza e/o la superficie, mentre per i manufatti H e Q sono state riscontrate delle difformità sulla legittimazione urbanistica, e precisamente:

Per l'immobile di cui alla lettera H, da un'analisi delle planimetrie catastali depositate agli atti, l'immobile è composto solamente dal piano terra ad uso deposito, mentre da sopralluogo eseguito risulta presente anche il piano primo con accesso da scala esterna anch'essa non rappresentata in planimetria, di cui non si ha riscontro né dal punto di vista urbanistico/edilizio né dal punto di vista catastale.

Per l'immobile di cui alla lettera Q è stata rilevato invece sul posto la chiusura del portico con infissi in vetro e alluminio creando di fatto una veranda (ovvero un aumento di superficie e volumetria per il quale non è stato pervenuto alcun titolo edilizio).

Per l'immobile di cui alla lettera R, vi è di fatto un mero errore di identificativo catastale in quanto è identificato con il subalterno 501 mentre sulla planimetria è riportato il subalterno 1.

Il manufatto di cui alla lettera Z, benché privo di identificativo catastale risulta realizzato con autorizzazione n. 216/93 del 07/12/1993 di cui al progetto n. 46902 del 30/11/1993 per la realizzazione di “un locale tecnico a protezione delle apparecchiature del pozzo esistente”.

## 2.2 ABITAZIONI

Sul lotto di terreno, a ridosso dell'ingresso, insistono delle abitazioni autonomamente funzionali, di seguito descritte, realizzate entrambe con struttura in legno che poggia su basamento in muratura, con copertura a falde, la cui altezza interna al controsoffitto è pari a 2,70 m:

- 1) abitazione identificata con la lettera **S** (catastalmente particella 1287), categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 185,92, composta da due stanze, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato manutentivo. La superficie complessiva è pari a 46,00 m<sup>2</sup> e 24,00 m<sup>2</sup> di portico pertanto si avrà una superficie commerciale pari a 54,40 m<sup>2</sup> derivante da  $(46,00 \text{ m}^2 + 24,00 \text{ m}^2 \times 0,35)$ ;
- 2) abitazione identificata con la lettera **T** (catastalmente particella 1288), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 232,40, composta da tre camere, una cucina, un disimpegno e due bagni. Nel complesso l'immobile risulta in buono stato manutentivo. La superficie complessiva è pari a 102,00 m<sup>2</sup> e 15,00 m<sup>2</sup> di portico pertanto si avrà una superficie commerciale pari a 107,25 m<sup>2</sup> derivante da  $(102,00 \text{ m}^2 + 15,00 \text{ m}^2 \times 0,35)$ .

### 2.2.1 LEGITTIMITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Per l'abitazione identificata con la lettera S (catastalmente particella 1287) risulta presentata domanda di condono edilizio ai sensi della L. 724/94 prot. n. 1309 del 07/04/1995 per la quale è stato rilasciato giusto permesso di costruire in sanatoria n. 150 del 14/06/2010, pertanto l'abitazione risulta legittimata dal punto di vista urbanistico-edilizio.

L'abitazione identificata con la lettera T (catastalmente particella 1288), realizzata con autorizzazione 339/90 del 06/12/1990 di cui al progetto n. 40118 del 10/10/1990 come “box guardiania”, risulta difforme dal progetto per una diversa distribuzione degli spazi interni (nel progetto risulta infatti un unico ambiente privo di qualsiasi tramezzatura interna) e per una differente disposizione delle finestre – necessita pertanto la presentazione di una SCIA in sanatoria nelle ipotesi di cui all'articolo 23 comma 1 del d.P.R. n. 380/01.

È stata verificata la conformità catastale per entrambe le abitazioni e risulta che i dati e le planimetrie depositate agli atti risultano conformi allo stato di fatto degli immobili, così come previsto all'art. 19, comma 14, D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10.

Trattandosi di unità immobiliari distinte, nonché catastalmente separate dall'Azienda Agricola, considerato che sono situate a ridosso dell'accesso al lotto, seppur all'interno del compendio agricolo, può esserci la facoltà di vendere le due abitazioni come beni separati, previa costituzione di una servitù a loro favore, in quanto allocate all'interno del lotto di terreno a servizio dell'Azienda Agricola. Per la costituzione di detta servitù, bisogna presentare variazione catastale per costituire un'area comune quale "B.C.N.C. – Bene Comune Non Censibile" alle abitazioni e all'Azienda Agricola, ovviamente limitatamente all'area d'ingresso del lotto come meglio individuato nell'allegata planimetria (Allegato 3).

Si precisa che le suddette abitazioni risultano prive di autonoma fornitura di acqua, in quanto la loro fornitura avviene tramite il pozzo a servizio dell'Azienda Agricola.

### **CAPITOLO 3: CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE**

Il mandato ricevuto è finalizzato all'accertamento del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto della presente perizia.

Gli standard internazionali di valutazione (IVS) definiscono i principi su cui si basa la definizione di valore di mercato, ovvero *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

Nel caso specifico, trattandosi di un complesso costituito da terreno e strutture su di essi esistenti, la stima sul più probabile valore commerciale è oltremodo circoscritto, pertanto si è ritenuto opportuno valutare il complesso immobiliare come unità distinte, anche se strettamente unite, separate dal concetto di redditività funzionale, ma considerate al solo scopo di trarne un "valore di recupero".

#### **3.1 COMPENDIO IMMOBILIARE adibito ad Azienda Agricola Floricoltura**

Il complesso dei beni, come detto, è composto da terreno sul quale insistono serre differenti per tipologia costruttiva e dimensioni, nonché per stato di conservazione, pertanto si è ritenuto

opportuno applicare un valore €/m<sup>2</sup> differente a seconda della tipologia di serre e al loro stato di conservazione.

Al primo gruppo di serre costituito da n. 3 serre identificate con la lettera A, n. 1 serra magazzino, identificata con la lettera B, n. 1 cella frigorifera, identificata con la lettera C, può essere applicato un valore pari a 160,00 €/m<sup>2</sup>, considerando una superficie complessiva pari a 10.942,00 m<sup>2</sup> si avrà un valore pari a:

$$10.942,00 \text{ m}^2 \times 160,00 \text{ €/m}^2 = 1.750.720,00 \text{ €}$$

Al secondo gruppo di serre costituito da n. 3 serre identificate con le lettere D, E e F, può essere applicato un valore pari a 70,00 €/m<sup>2</sup> per le serre di cui alle lettere D ed E, mentre alla serra di cui alla lettera F può essere applicato un valore pari a 18,00 €/m<sup>2</sup>, pertanto si avranno i seguenti valori:

$$\text{Serre D e E: } 2.097,00 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 146.790,00 \text{ €}$$

$$\text{Serra F: } 2.155,00 \text{ m}^2 \times 18,00 \text{ €/m}^2 = 38.790,00 \text{ €}$$

Al terzo gruppo di serre costituito n. 2 serre, identificate con la lettera G, può essere applicato un valore pari a 50,00 €/m<sup>2</sup>, considerando una superficie complessiva pari a 853,00 m<sup>2</sup> si avrà un valore pari a:

$$853,00 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = 42.650,00 \text{ €}$$

Al quarto gruppo di serre costituito n. 11 serre, identificate con la lettera I, può essere applicato un valore pari a 35,00 €/m<sup>2</sup>, considerando una superficie complessiva pari a 1.380,00 m<sup>2</sup> si avrà un valore pari a:

$$1.380,00 \text{ m}^2 \times 35,00 \text{ €/m}^2 = 48.300,00 \text{ €}$$

Alla serra identificata con la lettera N, comprensiva di locali deposito/magazzino la cui superficie complessiva è pari a 1.822,00 m<sup>2</sup> può essere applicato un valore pari a 70,00 €/m<sup>2</sup>, pertanto si avrà un valore pari a:

$$1.822,00 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 127.540,00 \text{ €}$$

Alla serra identificata con la lettera P, trattandosi di un magazzino costituito da due corpi di fabbrica, occorre applicare un valore differente, pertanto alla porzione realizzata con struttura portante metallica è stato applicato un valore pari a 70,00 €/m<sup>2</sup>, mentre alla porzione realizzata con struttura portante in cemento armato si applica un valore pari a 250,00 €/m<sup>2</sup> da cui si avranno i seguenti valori:

$$\text{Serra P1: } 110,00 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 7.700,00 \text{ €}$$

$$\text{Serra P2: } 153,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 38.250,00 \text{ €}$$

Come precedentemente enunciato, fanno parte del complesso agricolo anche fabbricati con destinazione d'uso magazzino e deposito identificati con le lettere M, O, Q e H, realizzati in muratura e in simile stato di conservazione, per i quali si rendono necessarie opere di manutenzione straordinaria, può essere applicato un valore €/m<sup>2</sup> univoco pari a 250,00 €/m<sup>2</sup>, considerando una superficie complessiva pari a 369,00 m<sup>2</sup>, pertanto si avrà un valore pari a:

$$369,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 92.250,00 \text{ €}$$

Sul lotto di terreno insistono dei fabbricati non identificati nella categoria D/10, ma parte integrante dell'Azienda consistenti nell'abitazione identificata con la lettera Q e il magazzino identificato con la lettera R.

Per l'immobile a destinazione d'uso residenziale, può essere applicato il valore di mercato per gli immobili con la stessa destinazione nella medesima zona e dalle ricerche di mercato effettuate il valore per gli immobili a destinazione residenziale oscilla tra 950,00 €/m<sup>2</sup> e 1.500,00 €/m<sup>2</sup>, ma in virtù dello stato dell'unità immobiliare ed essendo di fatto una pertinenza dell'Azienda Agricola, può essere applicato un valore vicino al valore medio di € 1.100,00 applicando una riduzione del 30%, quindi si avrà un valore 770,00 €/m<sup>2</sup>, pertanto si avrà un valore pari a:

$$94,30 \text{ m}^2 \times 760,00 \text{ €/m}^2 = 72.611,00 \text{ €}$$

Per il magazzino identificato alla lettera R può essere applicato lo stesso valore considerato per gli altri magazzini pari a 250,00 €/m<sup>2</sup> la superficie è pari a 9,00 m<sup>2</sup>, pertanto si avrà un valore pari a:

$$9,00 \text{ m}^2 \times 250,00 \text{ €/m}^2 = 2.250,00 \text{ €}$$

Per il manufatto identificato alla lettera Z, benché privo di identificativo catastale e pertanto anche di categoria, trattandosi di un locale tecnico assimilabile a magazzino può essere applicato lo stesso valore considerato per gli altri magazzini pari a 250,00 €/m<sup>2</sup> ridotto del 30%, la superficie è pari a 9,45 m<sup>2</sup>, pertanto si avrà un valore pari a:

$$9,45 \text{ m}^2 \times 175,00 \text{ €/m}^2 = 1.653,75 \text{ €}$$

Il lotto di terreno, come già detto ha una superficie di circa 45.000,00 m<sup>2</sup> e i fabbricati su di esso insistenti occupano una superficie di circa 20.000,00 m<sup>2</sup>, pertanto la superficie totale non edificata del terreno risulta pari a 25.000,00 m<sup>2</sup>, sulla quale possiamo applicare un valore di 3,50 €/m<sup>2</sup> da cui si avrà un valore pari a:

$$25.000,00 \text{ m}^2 \times 3,50 \text{ €/m}^2 = 87.500,00 \text{ €}$$

Tutto ciò premesso, ai fini della determinazione del valore di mercato, si definisce il valore di demolizione dei manufatti non legittimati come di seguito specificato:

- a) Serre identificate con la lettera **U**: trattasi di serre in totale stato di degrado, in gran parte crollate con struttura portante in pilastri prefabbricati che sostengono la copertura a doppia falda con struttura a capriate in legno. La superficie risulta circa 4.200,00 m<sup>2</sup> il costo di demolizione a corpo è stimato a 42.000,00 €;
- b) Tettoia identificata con la lettera **V**: trattasi di serre con struttura portante in pilastri prefabbricati che sostengono la copertura a doppia falda con struttura a capriate in legno. La superficie risulta circa 220,00 m<sup>2</sup> il cui costo di demolizione a corpo è stimato a 6.000,00 €;
- c) Per l'immobile di cui alla lettera Q, al fine di ripristinare la legittimazione urbanistica, si prevede lo smontaggio degli infissi in vetro e alluminio a chiusura del portico il cui costo di demolizione a corpo è stimato a € 1.200,00;
- d) Relativamente all'edificio di cui alla lettera H, si rimanda ad una valutazione esecutiva delle opere da demolire (piano primo) senza pregiudicarne la statica, oppure in virtù di quanto previsto all'art. 34 comma 2 del d.P.R. n. 380/01 che cita *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale”* l'eventuale legittimazione dello stesso.

In conclusione, detraendo il costo di demolizione sopra determinato, si avrà il seguente valore finale del compendio immobiliare:

$$€ 2.457.004,75 - € 49.200,00 = € 2.407.804,75$$

*Pertanto, il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare è stimato pari a € 2.407.804,75 e per arrotondamento in difetto pari ad € 2.400.000,00.*

### 3.2 ABITAZIONI

Come per l'abitazione di cui alla lettera Q precedentemente descritta, trattandosi di immobili con destinazione residenziale può essere applicato il valore di mercato per gli immobili con la stessa destinazione nella medesima zona, ridotto del 20% in quanto inseriti in un lotto di terreno sul quale insiste un'Azienda Agricola.

Dalle ricerche di mercato effettuate il valore di mercato per gli immobili a destinazione residenziale oscilla tra 950,00 €/m<sup>2</sup> e 1.500,00 €/m<sup>2</sup>, ma in virtù dello stato degli immobili, delle loro caratteristiche costruttive, può essere applicato il valore pari a 1.100,00 €/m<sup>2</sup> al quale applicando la riduzione del 20% in virtù del fatto che si trovano all'interno di un lotto di terreno a destinazione agricola si avrà un valore 880,00 €/m<sup>2</sup>.

Pertanto, per le abitazioni si avranno i seguenti valori:

Abitazione identificata con la lettera S: 54,40 m<sup>2</sup> x 880,00 €/m<sup>2</sup> = **47.872,00 € e per arrotondamento € 48.000,00**

Abitazione identificata con la lettera T: 107,20 m<sup>2</sup> x 880,00 €/m<sup>2</sup> = **94.380,00 € e per arrotondamento € 94.000,000**

## CAPITOLO 4: POSTI AUTO

### 4.1 DESCRIZIONE

N. 2 posti auto siti nel Comune di Roma, località Mostacciano, via Sergio Forti n. 51 come di seguito identificati:

- 1) Posto auto coperto denominato A1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 868, Particella 214, Sub. 507, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 12 m<sup>2</sup>, rendita € 65,69;
- 2) Posto auto coperto denominato F1, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 868, Particella 214, Sub. 509, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 13 m<sup>2</sup>, rendita € 71,17;

Trattasi di posti auto siti all'interno di un'autorimessa condominiale al piano seminterrato di un edificio per civile abitazione che si sviluppa su n. 5 piani fuori terra con struttura portante in cemento armato.

All'autorimessa si accede tramite una rampa con accesso diretto dalla via Sergio Forti mediante cancello dotato di apertura con comando a distanza.

### 4.2 CRITERIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL VALORE

Dalle ricerche di mercato e da un'analisi comparativa delle vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche simili, si evince che, essendo la zona di ubicazione fornita di spazi di parcheggio privati (box, autorimessa, posti auto coperti e scoperti) già di pertinenza delle numerose abitazioni presenti e non essendo presenti in zona sedi lavorative importanti quali uffici direzionali privati o della pubblica amministrazione che potrebbero richiedere l'utilizzo

di parcheggi per i dipendenti, la valutazione deve tener conto di queste caratteristiche per la formulazione di parametri più possibile attendibili e che rispecchino l'andamento di mercato nella zona d'interesse.

Viste le attuali condizioni delle unità immobiliari, preso atto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona nella quale le due unità immobiliari sono ubicate, tenendo conto delle difficoltà in cui versa l'andamento del mercato immobiliare e delle indagini eseguite per tipologie similari, il più probabile valore di mercato è stimabile alla media dei valori OMI, ovvero 1.000,00 €/m<sup>2</sup>, pertanto si avrà:

- 1) Posto auto A1: 12,00 m<sup>2</sup> x 1.000,00 €/m<sup>2</sup> = 12.000,00 €;
- 2) Posto auto F1: 13,00 m<sup>2</sup> x 1.000,00 €/m<sup>2</sup> = 13.000,00 €;

**In conclusione, il più probabile valore di mercato dei posti auto risulta pari a € 25.000,00.**

Segue alla pagina successiva “Tabella riepilogativa dei valori commerciali determinati”.

Tanto si doveva in evasione dell'incarico ricevuto.

Roma, 17/04/2020



Allegati:

1. Planimetria generale;
2. Documentazione fotografica;
3. Planimetria costituzione BCNC.

**TABELLA RIEPILOGATIVA  
VALORI COMMERCIALI DETERMINATI**

**AZIENDA AGRICOLA (COMUNE DI POMEZIA)**

Lettera	Foglio	Particella	Sub.	Superficie (mq)	Valore stato di fatto (€/mq)	Valore immobile
A	13	367		10 430,00	160,00	€ 1 668 800,00
A	13	368				
A	13	369				
B	13	1289		457,00	160,00	€ 73 120,00
C	13	1291		55,00	160,00	€ 8 800,00
D	13	1290		917,00	70,00	€ 64 190,00
E	13	1292		1 180,00	70,00	€ 82 600,00
F	13	1293		2 155,00	18,00	€ 38 790,00
G	13	372		533,00	50,00	€ 26 650,00
G	13	374		320,00	50,00	€ 16 000,00
I	13	375		1 380,00	35,00	€ 48 300,00
	13	376				
	13	377				
	13	378				
	13	379				
	13	380				
	13	381				
	13	382				
	13	383				
	13	384				
N	13	1295		1 822,00	70,00	€ 127 540,00
P1	13	395	501/p	110,00	70,00	€ 7 700,00
P2	13	395	501/p	153,00	250,00	€ 38 250,00
M	13	370		212,00	250,00	€ 53 000,00
O	13	371		23,00	250,00	€ 5 750,00
Q	13	394	2	52,00	250,00	€ 13 000,00
Q	13	394	3	51,00	250,00	€ 12 750,00
H	13	373		31,00	250,00	€ 7 750,00
Q	13	394	1	94,30	770,00	€ 72 611,00
R	13	397	501	9,00	250,00	€ 2 250,00
Z	13	-	-	9,45	250,00	€ 1 653,75
TERRENO	13	1296		25 000,00	3,50	€ 87 500,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 2.457.004,75</b>
<b>DEMOLIZIONI</b>						<b>€ 49.200,00</b>
<b>VALORE FINALE</b>						<b>€ 2.407.804,75</b>

# GEOMETRA GIUSEPPE SESTITO

Fallimento n. 36/2018 – Ditta Individuale Bernardi Massimo

<b>ABITAZIONI (COMUNE DI POMEZIA)</b>						
<b>Lettera</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore stato di fatto (€/mq)</b>	<b>Valore immobile</b>
S	13	1287		54,40	880,00	€ 47 872,00
T	13	1288		107,25	880,00	€ 94 380,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 142 252,00</b>

<b>POSTI AUTO COPERTI (COMUNE DI ROMA)</b>						
<b>Lettera</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub.</b>	<b>Superficie (mq)</b>	<b>Valore stato di fatto (€/mq)</b>	<b>Valore immobile</b>
A1	868	214	507	12,00	€ 1 000,00	€ 12 000,00
F1	868	214	509	13,00	€ 1 000,00	€ 13 000,00
<b>TOTALE</b>						<b>€ 25 000,00</b>

Roma, 17/04/2020

