

# **TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI**

SEZIONE FALLIMENTARE

**Giudice Delegato: Dott. Guglielmo Garri**

**Curatore: Dott.ssa Luisa Nasoni**

**FALLIMENTO N. 31/2022**

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**per la stima di un appartamento al piano primo e di un garage al piano terreno siti in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21, distinti in catasto al foglio 11, part. 1252, sub 3 (appartamento) e sub 2 (garage)**



**C.T.U. ETTORE SEVIERI ARCHITETTO**  
Via Montegioveti, 8 – 00045 GENZANO DI ROMA  
EMAIL: [ettoresevieri@gmail.com](mailto:ettoresevieri@gmail.com)  
PEC: [e.sevieri@pec.archrm.it](mailto:e.sevieri@pec.archrm.it)  
+39.335.610.22.23

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VELLETRI

### FALLIMENTO N. 31/2022

\*\*\*\*\*

Il Curatore Dott.ssa Luisa Nasoni, a seguito del provvedimento del Giudice Delegato Dott. Guglielmo Garri del 06.06.2023 (approvazione programma di liquidazione), ha conferito al sottoscritto l'incarico *"di identificare le proprietà immobiliari del soggetto fallito, di acquisire tutta la necessaria documentazione tecnica indispensabile al perfezionamento della cessione, nonché di assegnare al compendio immobiliare stesso il più probabile valore di realizzo da indicare come prezzo base per il primo esperimento di vendita."*

#### **1 - PREMESSE**

Il sottoscritto, previa analisi degli atti di causa, nei giorni del **9 maggio u.s. alle ore 16,30** (nessuno presente nell'immobile), del **22 maggio u.s. alle ore 16,30** (nessuno presente nell'immobile), e del **3 giugno u.s. alle ore 17,00** (eseguito rilievi grafici e fotografici) si è recato presso gli immobili di proprietà della ditta fallita siti in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21, distinti in catasto al foglio 11, part. 1252, sub 3 (appartamento) e sub 2 (garage) e ha dato inizio alle operazioni peritali procedendo ai necessari rilievi metrici e fotografici per la stima degli immobili, previo reperimento della inerente documentazione catastale e urbanistico edilizia.

Nella giornata del 25 settembre 2023 si è recato presso l'UTC del Comune di Pomezia, previa richiesta formale di accesso agli atti del 18.09.2023, prot. 93978, per acquisire copia dei titoli edilizi dell'edificio di cui fanno parte gli immobile oggetto di stima.

#### ACCESSO ATTI COMUNE DI POMEZIA

Per la verifica della legittimità urbanistico-edilizia è stata trasmessa istanza di accesso agli atti dell'UTC del Comune di Pomezia a mezzo PEC del 18.09.2023, prot. 93978.

A seguito dell'accesso presso l'UTC è stata rinvenuta la seguente documentazione tecnica:

- concessione edilizia in sanatoria 50/92, prot. 3902/85, rilasciata ai sensi della legge 47/85 in data 21.05.1992 per un appartamento int. 3?(1) piano primo;
- concessione edilizia in sanatoria 47/92, prot. 3898/85, rilasciata ai sensi della legge 47/85 in data 21.05.1992 per un locale garage al piano terra;
- concessione edilizia 71/92 rilasciata in data 04.06.1992, pratica edilizia 6297, per una copertura a tetto di una casa esistente.

## **2 - RELAZIONE TECNICA**

In adempimento all'incarico conferitogli il sottoscritto, dopo l'effettuazione del sopralluogo presso la proprietà, dopo aver preso visione degli atti di causa,

dell'ulteriore documentazione reperita presso l'UTC del Comune di Pomezia, nonché degli elaborati progettuali degli immobili, ha proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica di Ufficio degli immobili di proprietà della Società in epigrafe, al fine di *"identificare le proprietà immobiliari del soggetto fallito, di acquisire tutta la necessaria documentazione tecnica indispensabile al perfezionamento della cessione, nonché di assegnare al compendio immobiliare stesso il più probabile valore di realizzo da indicare come prezzo base per il primo esperimento di vendita."*

## **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI DELLA MASSA FALLIMENTARE**

I beni della massa fallimentare sono costituiti dai seguenti immobili:

- ✓ **BENE N. 1 - Quota pari a un mezzo dell'appartamento al piano primo**  
distinto in catasto del Comune di Pomezia al foglio 11, part. 1252, sub 3 (appartamento), facente parte di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 3 piani oltre sottotetto locale servizi, corte condominiale con accesso pedonale e carrabile, ubicato in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21.
  
- ✓ **BENE N. 2 - Quota pari a un ottavo del locale garage al piano terra**  
distinto in catasto del Comune di Pomezia al foglio 11, part. 1252, sub 2 (garage), facente parte di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 3 piani oltre sottotetto locale servizi, corte condominiale

con accesso pedonale e carrabile, ubicato in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21.

### **LOTTO N. 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

✓ **BENE N. 1 - Quota pari a un mezzo dell'appartamento al piano primo**

distinto in catasto del Comune di Pomezia al foglio 11, part. 1252, sub 3 (appartamento), facente parte di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 3 piani oltre sottotetto locale servizi, corte condominiale con accesso pedonale e carrabile, ubicato in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21.

### **DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI**

**L'appartamento** è ubicato in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21, in una zona di completamento a sanatoria caratterizzata da edifici plurifamiliari a destinazione residenziale, a ridosso dell'area industriale di Via Campobello, a circa ml 750 dalla Via Pontina – SS 148 e a circa Km 1,5 dal centro della città di Pomezia. E' ubicato al piano primo di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 3 piani oltre sottotetto locale servizi, corte condominiale con accesso pedonale e carrabile.

L'appartamento, con superficie lorda di mq 105,25, ha ingresso dalla scala condominiale esterna ed è composto da: ingresso, sala pranzo e soggiorno,

cucina, due camere, un bagno nonché balconi su due lati dell'appartamento per una superficie totale di mq 17,30, il tutto come meglio evidenziato nell'allegato rilievo grafico.

Sia la palazzina che l'appartamento sono in buono stato di conservazione.

L'appartamento si trova allo stato completamente arredato e occupato dalla moglie e i figli del soggetto fallito.

L'impianto di riscaldamento è costituito da caldaia a gas e radiatori in alluminio, alimentato da gas metano di città, situata all'esterno sul balcone in un apposito vano schermato da pannelli in alluminio e vetro.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato con persiane alla romana in alluminio anodizzato.

Il parcheggio delle auto private avviene all'interno della corte comune con accesso carrabile dalla Via Maggiona.

L'approvvigionamento idrico di acqua non potabile avviene tramite pozzo artesiano privato e in comune con i familiari proprietari delle altre unità immobiliari.

Da dichiarazioni rese in sede di sopralluogo le spese condominiali si dividono in quattro proprietari, sono relative all'illuminazione del giardino, l'elettricità del pozzo, e ammontano a circa euro 30 mensili.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La planimetria catastale perlopiù corrisponde con lo stato dei luoghi e con la

planimetria del progetto concessionato con eccezione dello spostamento di alcuni tratti di tramezzi nel distributivo planimetrico, di un vano tecnico realizzato sul balcone della cucina, il tutto come meglio si evince dalle planimetrie che si allegano.

## **CONFINI**

L'appartamento confina con vano scala condominiale, appartamento interno 2 distinto con il sub 4, distacco su corte comune distinta con il sub 1 su tre lati, salvo altri.

## **LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Il vigente Piano di Recupero Urbanistico di Insediamenti Abusivi – Legge 47/85 - CAMPOBELLO (Delibera C.C. 11.03.1994) classifica l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto in Zona B1 di Completamento a sanatoria con NTA che si allegano (vedi Allegato).

Presso l'UTC, per gli immobili oggetto della presente perizia, è stata rinvenuta la seguente documentazione tecnica:

- concessione edilizia in sanatoria 50/92, prot. 3902/85, rilasciata ai sensi della legge 47/85 in data 21.05.1992 per un appartamento int. 3?(1) piano primo;
- concessione edilizia in sanatoria 47/92, prot. 3898/85, rilasciata ai sensi della legge 47/85 in data 21.05.1992 per un locale garage al piano terra;

- concessione edilizia 71/92 rilasciata in data 04.06.1992, pratica edilizia 6297, per una copertura a tetto di una casa esistente.

In relazione ai suddetti titoli edilizi **si riscontrano le seguenti difformità** tra quanto riportato negli elaborati grafici a essi allegati e quanto rilevato in sede di sopralluogo:

la planimetria dello stato dei luoghi perlopiù corrisponde con la planimetria del progetto concessionato con eccezione dello spostamento di alcuni tratti di tramezzi nel distributivo planimetrico, di un vano tecnico realizzato sul balcone della cucina, il tutto come meglio si evince dalle planimetrie che si allegano. A eccezione del vano tecnico sul balcone che deve essere smontato le difformità di cui sopra sono sanabili mediante CILA/SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, salvo approvazione da parte dell'UTC.

Il tutto meglio evidenziato nell'allegata documentazione tecnica (progetto concessionato e rilievo stato dei luoghi).

### **CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO**

Superficie residenziale netta	mq 91,04
Superficie residenziale lorda	<b>mq 105,25</b>
Superficie balconi mq 17,30 - coefficiente di riduzione 0,4 = superficie convenzionale	<b>mq 4,32</b>
Superficie convenzionale totale	<b>mq 109,57</b>



## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

- **A - METODO ANALITICO**

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Pomezia - Fascia/zona: Centrale/centro - Anno 2023 - Semestre 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - 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	1250	1850	L	5,8	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	5,5	7,3	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,5	5	L

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona residenziale pressoché centrale trovandosi a meno di km 2,00 dal centro della città di Pomezia, considerato il buono stato dell'appartamento, la presenza dei balconi, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa avere un valore pari a Euro 600,00, per cui si ha:

• Reddito mensile presunto	Euro 600,00
• Reddito annuo	Euro 7.200,00
<b>Detrazioni:</b>	
• Spese di manutenzione ordinaria	5 %
• Detrazioni per sfitti ed inesigibilità	3 %
• Spese per ammortamento	0,5 %
• Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione	3,5 %
<b>Totale percentuale di detrazione</b>	12 % di 7.200,00 = Euro 864,00

• Spese annue per imposte	Euro 720,00
REDDITO NETTO:	
Euro 7.200,00 – 864,00 =	Euro 6.336,00
Imposte stimate (a detrarre)	Euro 720,00
TOTALE REDDITO NETTO (Rn)	Euro 5.616,00
<b>Capitalizzazione:</b> $C = (Rn \cdot 100) / s$	
C = valore dell'immobile	
Rn = reddito netto	Euro 5.616,00
S = saggio di capitalizzazione*	4,0 %
$C = (5.616,00 \cdot 100) / 4,0 =$	Euro 140.400,00

\*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 140.400,00

Approssimando la cifra € 140.000,00

• B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Pomezia - Fascia/zona: Centrale/centro - Anno 2023 -

Semestre 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione:  
Residenziale.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso residenziale, vista la sua ubicazione in zona residenziale pressoché centrale trovandosi a meno di km 2,00 dal centro della città di Pomezia, considerato il buono stato dell'appartamento, la presenza dei balconi, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 1.000,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 1.600,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate, si può assumere un valore di mercato di Euro 1.300,00/mq per cui si ha:

Appartamento sup. conv. totale mq 109,57 x € 1.300,00/mq = € 142.441,00

Approssimando la cifra € 142.000,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico)	€ 140.000,00
B (metodo sintetico)	€ 142.000,00
Sommano	€ 282.000,00
€ 282.000,00 : 2 =	€ 141.000,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di € 141.000,00

Dal suddetto valore di stima vanno detratte:

- le spese per la redazione e la presentazione della CILA/SCIA in sanatoria, la variazione catastale DOCFA, per le difformità eseguite in assenza

di titolo edilizio oltre le sanzioni amministrative:

Euro 3.000,00 + iva 22% = 3.660,00 (spese tecniche) (forfetarie)

Euro 2.000,00 sanzioni amministrative (forfetarie)

TOTALE Euro 5.660,00

Per cui si ha:

Valore appartamento Euro 141.000,00

a detrarre spese generali Euro 5.660,00

TOTALE Euro 135.340,00

approssimando la cifra Euro 135.000,00

(Euro centotrentacinquemila/00)

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 135.000,00 (centotrentacinquemila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

**QUOTE POSTE IN VENDITA – ½ DELL'INTERO VALORE APPARTAMENTO**

Considerato che la quota posta in vendita è pari a ½ del valore dell'appartamento si ha:

valore di mercato appartamento Euro 135.000

valore quota posta in vendita pari a ½ Euro 67.500

(diconsi Euro sessantasettecinquecento/00)

**LOTTO N. 2**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- ✓ **BENE N. 2 - Quota pari a un ottavo del locale garage al piano terra**  
distinto in catasto del Comune di Pomezia al foglio 11, part. 1252, sub 2 (garage), facente parte di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 3 piani oltre sottotetto locale servizi, corte condominiale con accesso pedonale e carrabile, ubicato in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21.

**DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI**

**Il garage** è ubicato in Pomezia (Rm), Via della Maggiona, 19-21, in una zona di completamento a sanatoria caratterizzata da edifici plurifamiliari a destinazione residenziale, a ridosso dell'area industriale di Via Campobello, a circa ml 750 dalla Via Pontina – SS 148 e a circa Km 1,5 dal centro della città di Pomezia. E' ubicato al piano terra di un edificio plurifamiliare con tipologia in linea costituito da n. 3 piani oltre sottotetto locale servizi, corte condominiale con accesso pedonale e carrabile; ha una superficie totale lorda di circa mq 230,00, con ingresso dalla corte comune e accesso carrabile dalla Via Maggiona.

Da dichiarazioni rese in sede di sopralluogo (vedi verbale allegato) attualmente il locale garage, originariamente costituito da un solo vano e un solo ingresso carrabile, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia la quale ha dato origine a n. 4 unità immobiliari di cui una di queste è stata assegnata al soggetto fallito e al

proprio fratello. Per tali lavori presso l'UTC del Comune di Pomezia non si sono riscontrati titoli edilizi, pertanto, si ritiene che detta divisione sia stata realizzata abusivamente. Non è stato possibile accedere ai luoghi.

L'approvvigionamento idrico di acqua non potabile avviene tramite pozzo artesiano privato e in comune con i familiari proprietari delle altre unità immobiliari.

Da dichiarazioni rese in sede di sopralluogo le spese condominiali si dividono in quattro proprietari, sono relative all'illuminazione del giardino, l'elettricità del pozzo, e ammontano a circa euro 30 mensili.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato dei luoghi e con la planimetria del progetto concessionato a causa della intervenuta variazione nel distributivo planimetrico a seguito della ristrutturazione edilizia del locale, con conseguente realizzazione di nuove e diverse aperture sui prospetti (vedi foto allegate).

### **CONFINI**

Il garage confina con distacco su corte comune distinta con il sub 1 su tre lati, salvo altri.

## **LEGITTIMITA' URBANISTICO EDILIZIA**

Il vigente Piano di Recupero Urbanistico di Insediamenti Abusivi – Legge 47/85 - CAMPOBELLO (Delibera C.C. 11.03.1994) classifica l'area in cui ricade il fabbricato in oggetto in Zona B1 di Completamento a sanatoria con NTA che si allegano.

Presso l'UTC, per gli immobili oggetto della presente perizia, è stata rinvenuta la seguente documentazione tecnica:

- concessione edilizia in sanatoria 50/92, prot. 3902/85, rilasciata ai sensi della legge 47/85 in data 21.05.1992 per un appartamento int. 3?(1) piano primo;
- concessione edilizia in sanatoria 47/92, prot. 3898/85, rilasciata ai sensi della legge 47/85 in data 21.05.1992 per un locale garage al piano terra;
- concessione edilizia 71/92 rilasciata in data 04.06.1992, pratica edilizia 6297, per una copertura a tetto di una casa esistente.

In relazione ai suddetti titoli edilizi **si riscontrano le seguenti difformità** tra quanto riportato negli elaborati grafici a essi allegati e quanto rilevato in sede di sopralluogo:

la conformazione dello stato dei luoghi non corrisponde con la planimetria e con i prospetti del progetto concessionato e le difformità riscontrate non sono sanabili e devono essere ripristinate come da planimetria allegata alla concessione edilizia 71/92 rilasciata in data 04.06.1992.



Il tutto meglio evidenziato nell'allegata documentazione tecnica (progetto concessionato e rilievo stato dei luoghi).

### **CONSISTENZA DEL GARAGE**

Superficie residenziale lorda	<b>mq 230,00</b>
Superficie convenzionale totale	<b>mq 230,00</b>

### **STIMA DELL'IMMOBILE**

Onde pervenire al più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, il sottoscritto ha operato in via analitica con il metodo della capitalizzazione dei redditi presunti alla attualità; in via sintetica con il metodo di stima in base alla superficie vendibile, ovvero si sono presi a parametro prezzi unitari per immobili simili, per condizioni e destinazione d'uso, rilevati in base ad indagini sul mercato immobiliare.

- **A - METODO ANALITICO**

Tale stima è basata sul calcolo della capitalizzazione del reddito annuo dell'immobile e si opera determinando l'accumulo dei redditi annui che all'attualità lo stesso immobile è suscettibile di produrre.

Nel caso in oggetto il valore di locazione dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Pomezia - Fascia/zona: Centrale/centro - Anno 2023 -

Semestre 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - 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	1250	1850	L	5,8	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1100	1650	L	5,5	7,3	L
Box	NORMALE	750	1100	L	3,5	5	L

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso a garage, vista la sua ubicazione in zona residenziale pressoché centrale trovandosi a meno di km 2,00 dal centro della città di Pomezia, si ritiene che il reddito lordo mensile presunto possa avere un valore pari a Euro 800,00, per cui si ha:

• Reddito mensile presunto	Euro 800,00
• Reddito annuo	Euro 9.600,00
<b>Detrazioni:</b>	
• Spese di manutenzione ordinaria	5 %
• Detrazioni per sfitti ed inesigibilità	3 %
• Spese per ammortamento	0,5 %
• Spese di amministrazione, gestione ed assicurazione	3,5 %
<b>Totale percentuale di detrazione</b>	12 % di 9.600,00 = Euro 1.152,00

• Spese annue per imposte	Euro 1.920,00
REDDITO NETTO:	
Euro 9.600,00 – 1.152,00 =	Euro 8.448,00
Imposte stimate (a detrarre)	Euro 1.920,00
TOTALE REDDITO NETTO (Rn)	Euro 6.528,00
<b>Capitalizzazione:</b> $C = (Rn \cdot 100) / s$	
C = valore dell'immobile	
Rn = reddito netto	Euro 6.528,00
S = saggio di capitalizzazione*	5,0 %
$C = (6.528,00 \cdot 100) / 5,0 =$	Euro 130.560,00

\*Tale valore è stato determinato in base ai fattori intrinseci ed estrinseci direttamente incidenti sul bene oggetto di stima. Attualmente la dottrina indica che tale coefficiente possa variare tra il 2% e il 6% in base all'oscillazione dei suddetti fattori.

Il valore dell'immobile calcolato con metodo analitico risulta essere di € 130.560,00

Approssimando la cifra € 130.000,00

• B - METODO SINTETICO

Tale stima sintetica è basata sull'applicazione di un valore medio unitario al metro quadrato, di beni simili oggetto di recenti compravendite, alle superfici appresso indicate.

Nel caso in oggetto il valore di vendita dell'immobile è stato desunto partendo da informazioni acquisite tramite le Agenzie Immobiliari della zona nonché dai valori desunti dalla banca dati dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Comune di Pomezia - Fascia/zona: Centrale/centro - Anno 2023 -

Semestre 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione:  
Residenziale.

Considerato che l'immobile ha destinazione d'uso a garage, vista la sua ubicazione in zona residenziale pressoché centrale trovandosi a meno di km 2,00 dal centro della città di Pomezia, si ha che per immobili simili nella zona circostante i prezzi di compravendita oscillano fra un valore minimo pari a Euro 750,00 al metro quadro a un valore massimo pari a Euro 1.100,00 al metro quadro.

Nel caso specifico, in virtù delle caratteristiche sopra elencate e considerata in particolar modo l'ampia metratura, si può assumere un valore di mercato di Euro 600,00/mq per cui si ha:

Garage sup. lorda totale mq 230,00 x € 600,00/mq = € 138.000,00

MEDIA VALORI STIMA "A" E "B" E PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA

A (metodo analitico)	€ 130.000,00
B (metodo sintetico)	€ 138.000,00
Sommano	€ 268.000,00
€ 268.000,00 : 2 =	€ 134.000,00

Il valore dell'immobile calcolato facendo la media tra i due metodi di stima risulta essere di € 134.000,00

Conclusioni:

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, si è d'avviso che la somma di € 134.000,00 (centotrentaquattromila/00), possa rappresentare oggi il più probabile valore dell'immobile in esame.

## **QUOTE POSTE IN VENDITA – 1/8 DELL'INTERO VALORE DEL GARAGE**

Considerato che la quota indivisa è pari a 1/8 del valore del garage si ha:

valore di mercato garage	Euro 134.000
valore quota posta in vendita pari a 1/8	Euro 16.750

(diconsi Euro sedicimilasettecentocinquanta/00)

Tanto dovevo in seguito all'incarico ricevuto.

Alla relazione di consulenza tecnica sono allegati:

1. Verbale operazioni peritali
2. Documentazione fotografica appartamento
3. Documentazione fotografica garage
4. Rilievo dello stato dei luoghi
5. Accesso agli atti comune di Pomezia
6. Titoli edilizi
7. Norme tecniche di Attuazione del PRG
8. Visure e planimetrie catastali
9. Formazione dei lotti - descrizione sintetica del bene

Genzano di Roma, 20 giugno 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

**ARCH. ETTORE SEVIERI**

documento firmato digitalmente