

# TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE FALLIMENTARE

**Giudice Delegato dott. Marco GENNA**

**FALLIMENTO VULCANO SRL n. 18/2014**

Relazione di **Consulenza Tecnica** del CTU arch. **CARLA GHEZZI**

Il sottoscritto dott. arch. Carla Ghezzi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.64017391, nominato Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott. Marco GENNA in data 15/03/22 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dalla dott. sa Barbara Sansoni, Curatrice del fallimento - riceveva l'incarico di predisporre perizia di stima del terreno sito nel comune di Pomezia (RM), in via dei Tulipani di proprietà della VULCANO Srl in liquidazione.

## RELAZIONE

Il presente giudizio riguarda la Società VULCANO Srl, ed è affidato alla curatela dell'av. Barbara Sansoni; il Curatore nella Istanza per nomina estimatore ex art. 87, c. 2 L.F. premetteva:

- che la sig.ra Mariangela Carrara conveniva in giudizio il fallimento n. 18/2014 Vulcano S.r.l. affinché fosse dichiarata la nullità dell'"Atto di permuta di bene presente con bene futuro" - autenticato dal Notaio Elena Perone Pacifico in data 04/08/2008, Rep n. 8.896, Racc. n. 3.957, attraverso il quale veniva trasferita la proprietà dell'immobile sito in Pomezia, via dei Tulipani, di circa mq 940, distinto al N.C.T. al Foglio 33, particella 265, su cui era edificato un fabbricato di un solo piano ad uso abitazione di 4 vani, censito al N.C.U. al Foglio 33, particella 265, categoria A4 - con sentenza sostitutiva di rogito ed avente

efficacia traslativa tra le parti;

- che il fallimento, costituitosi a cura dell'avv. Concetta Pungitore, ha visto riconosciute le proprie ragioni sia in primo che in secondo grado (conclusosi con sentenza del maggio 2021), con condanna della sig.ra Carrara al pagamento delle spese dei due gradi di giudizio;
- che il fallimento può così procedere alla stima dell'immobile sito in Pomezia, via dei Tulipani, di circa mq 940, distinto al N.C.T. al Foglio 33, particella 265 (su cui era edificato un fabbricato di un solo piano ad uso abitazione di 4 vani, censito al N.C.U. al Foglio 33, particella 265, categoria A4), per il quale incombente deve essere nominato un consulente tecnico che ne descriva l'attuale stato, la situazione catastale e la destinazione urbanistica, con accertamento dei relativi permessi di edificazione e ne determini il corrente valore di mercato, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita;
- che è stato individuato quale stimatore l'arch. Carla Ghezzi, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4 - Codice Fiscale GHZCRL62R71H5010 - P. IVA 10057240581 - iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n. 9285 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma;
- che il comitato dei creditori non si è costituito;
- che è stato approvato il PDL.

Il curatore, infine, ha informato il G.D. che l'incarico per la stima degli immobili intestati alla società fallita sarebbe stato affidato all'arch. Carla Ghezzi, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4 - codice fiscale GHZCRL62R71H5010 - P. IVA 10057240581, affinché procedesse ad accertare la reale consistenza immobiliare, l'attuale situazione catastale e urbanistica con accertamento dei relativi permessi di edificazione, descrivesse l'attuale stato e determinasse il

corrente valore di mercato, predisponendo tutta la documentazione necessaria alla futura vendita.

---

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

**1** In data **24/03/2022** si è svolto un primo colloquio preliminare con il Curatore avv. Barbara Sansoni, la quale ha ampiamente illustrato le problematiche inerenti il fallimento in essere; contestualmente la stessa ha trasmesso alla sottoscritta tramite mail copia della documentazione relativa al fallimento al momento in suo possesso.

**2** Dopo aver letto i documenti ricevuti, è stato contattato via pec lo studio del Notaio Elena Perone Pacifico, per trarre copia dell'Atto di permuta di bene presente con bene futuro" - autenticato dalla Notaia stessa in data 04/08/2008, Rep n. 8.896, Racc. n. 3.957, con i relativi allegati A e B, non allegati alla copia in possesso del Fallimento; in data **14/06/2022** ci si è recati personalmente presso lo studio in via delle Ninfee n. 7 per ritirare la copia dell'Atto e dell'All. B (vedi **All. 1.1**); dell'All. A, consistente in un elaborato grafico di progetto architettonico molto grande, sono state tratte delle fotografie (vedi **All. 1.2**).

**3** Come prosecuzione delle operazioni peritali, in data **23/06/2022 alle ore 10,30** la sottoscritta, coadiuvata dall'arch. Stefania Catalani, ha effettuato un primo

sopralluogo presso il terreno *de quo*, sito nel comune di Pomezia, precisamente in via dei Tulipani nella zona denominata Campo Jemini. In quella sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi oggetto di causa, ossia del lotto contraddistinto al Catasto Terreni al Foglio 33, part. 265; si fa presente che l'intero lotto è risultato intercluso e quasi interamente recintato, fatto che ha reso impossibile entrare all'interno dell'area, che però è accertabile tramite viste da Google Maps (vedi **All. 2 Foto 1-10**). Di detti luoghi sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 3 Foto 1-14**).

**4** Sempre nell'ambito delle operazioni peritali, nella stessa giornata è stata effettuata una prima visita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia (precedentemente prenotata) per avere informazioni su come effettuare la richiesta di accesso agli atti al fine di recuperare tutte le pratiche urbanistiche eventualmente ricadenti sul lotto in esame.

**5** Nella giornata del **28/06/2022** la sottoscritta ha formalizzato la richiesta di accesso agli atti telematica accettata con protocollo numero 0068377/2022 ed alla quale il Comune ha risposto tramite mail in data **19-20/07/2022** (vedi **All. 4**).

Dalla consultazione è scaturito che:

- sul lotto in via dei Tulipani insisteva il **Permesso di Costruire n. 84** rilasciato in data **08/11/2010** alla Soc. Vulcano S.r.l. per la realizzazione di un edificio da adibire a civile abitazione, sviluppato in volume unico e suddiviso in quattro unità abitative; oggi scaduto (vedi **All. 5.1/5.10**).
- Non sono risultate altre pratiche edilizie presentate sull'area.

**6** Nella giornata del **26/07/2022** la sottoscritta si è recata nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomezia per un appuntamento con il tecnico dell'Ufficio Urbanistico arch. Giuseppe Sciarra, allo scopo di avere informazioni circa la destinazione urbanistica del terreno *de quo*. Il colloquio con il tecnico ha

confermato quanto già scaturito dalla verifica personalmente effettuata degli elaborati di P.R.G. del Comune di Pomezia; il lotto ha vocazione edificatoria, in quanto ubicato all'interno della zona denominata "Campo Jemini", area interessata dalla Variante al PRG redatta per il recupero urbanistico del nucleo abusivo esistente [vedi **All. 6.1/6.3**].

**7** In data **15/09/2022** la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Provinciale Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in via Raffaele Costi nn. 58-60 per effettuare una visura ipotecaria sull'immobile in oggetto, i cui esiti sono riportati nei documenti all'**All. 14** della presente relazione.

**8** Sono state infine eseguite una serie di visure e ricerche di mercato presso gli enti preposti ed agenzie immobiliari, al fine di determinare il valore più equo da attribuire all'immobile in oggetto.

## RISPOSTE AI QUESITI

### 1.0 LOCALIZZAZIONE

L'immobile oggetto del giudizio consiste in un appezzamento di terreno di forma pressoché trapezoidale sito in via dei Tulipani nel comune di Pomezia, cittadina dell'Agro Romano che si estende a sud di Roma.



Ad oggi è rimasto molto poco del vecchio territorio di Pomezia, originariamente composto da vaste zone boschive, dune con vegetazione mediterranea e zone paludose; tra quanto rimasto si segnalano la zona costiera delle dune tra Torvaianica e Villaggio Tognazzi e il bosco della sughereta vicino a Pomezia, divenuta ora Riserva Naturale. Tali cambiamenti sono riconducibili: essenzialmente all'opera di bonifica d'epoca fascista, alla forte industrializzazione del territorio prolungatasi fino agli anni '90, ma anche alla speculazione edilizia.

Nello specifico il terreno si trova nella frazione Campo Jemini, situata nell'entroterra del comune di Pomezia da cui dista circa 5,00 chilometri, tra la costa tirrenica dove oggi si trova Torvaianica e il confine con il comune di Ardea.

### 1.1 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area *de quo* è un lotto intercluso, collocato all'interno di un grande isolato tra via delle Dalie e via delle Orchidee, cui si accede esclusivamente da un cancello, attualmente chiuso, posizionato sul fondo della strada senza sbocco denominata via dei Tulipani, che corre perpendicolare a via delle Dalie; è confinante sul lato sud con un appezzamento libero prospiciente via delle Orchidee, sul lato nord con un altro appezzamento su via delle Dalie, sui lati est ed ovest con terreni con edifici soprastanti (vedi **All. 2 Foto 1-4** e **All. 7**).

A causa della vegetazione spontanea che ha invaso il lotto e per la presenza del sopra citato cancello chiuso non si è potuto accedere all'interno dell'area; è stato possibile vederla nella sua interezza solo da via delle Orchidee, affacciandosi dal fronte su strada del lotto libero ad esso confinante sul lato sud (vedi **All. 2 Foto. 5-10** e **All. 3 Foto 1-14**). Dal punto di vista orografico il terreno presenta un andamento pianeggiante; i confini della proprietà sono segnati da paletti in cemento e rete metallica su tre lati, nessuna recinzione è presente sul lato sud.

Si fa presente che sull'area insiste un'ossatura strutturale incompiuta (fondazioni e

parziale innalzamento della maglia strutturale composta da pilastri in cemento armato), relativa ad un fabbricato in costruzione mai terminato.

## 1.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICI

Il terreno risulta attualmente distinto nel Catasto Terreni del Comune di Pomezia al Foglio 33, part. 265, con il seguente dettaglio (vedi **All. 8.1**):

Foglio	Particella	sup. (ha)	Qualità	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.
33	265	00.9.80	Ente urbano	0	0	0
Partita n. 1						
Intestazione: Mariangela Carrara.						

Il terreno risultava precedentemente distinto nel Catasto Terreni del Comune di Pomezia al Foglio 33, part. 265, con il seguente dettaglio (vedi **All. 8.1**):

Foglio	Particella	sup. (ha)	Qualità	Classe	Red. Dom.	Red. Agr.
33	265	00.9.10	Pascolo	1	L. 3.049	L. 1.092
Partita n. 14960						
Intestazione: Mariangela Carrara.						

Ad oggi, dal punto di vista catastale il terreno risulta quindi essere classato ai terreni come Ente Urbano in virtù del Tipo Mappale redatto in data 13/01/1998 e in atti dal 15/06/1999 n. 1696.587/1985 (vedi **All. 8.1**); trattasi, quella del Tipo Mappale, di una procedura tecnica finalizzata all'inserimento in cartografia catastale di nuovi fabbricati o di ampliamenti che saranno successivamente accatastati al Catasto Fabbricati. Tale iscrizione all'Urbano può avvenire con un mappale differente ma correlato oppure, come nel nostro caso, con il medesimo identificativo dell'immobile soppresso: infatti lo stesso numero di particella del terreno agricolo è stato attribuito al piccolo fabbricato su di essa insistente (vedi **All. 8.2 e 8.3**), costruito abusivamente e poi regolarizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 299 del 20/08/1996 (vedi **All. 1.1**), edificio che è stato poi demolito. Al Catasto Terreni la particella risulterà avente qualità di "ente urbano", senza

indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione (una sorta di "ibrido"), in quanto le modifiche ricevute sono tali da non qualificarlo più per fini agricoli ma per finalità, appunto, "urbane" (come attività residenziali, commerciali, industriali, ecc.).

Si fa presente che l'unità immobiliare al part. 265 è stato abbattuto (vedi **All. 5.6**) per la realizzazione di un complesso a destinazione residenziale composto da 4 villette a schiera autorizzate con Permesso di Costruire n. 84 del 08/11/2010 - Pratica Edilizia n. 0008276, i cui lavori sono stati sospesi in data 08/04/2013 e mai più completati (vedi **All. da 5.1 a 5.10**).

La superficie catastale del terreno è di mq 980,00, ampliata da part. 273.

Si specifica che il terreno è di proprietà della Vulcano Srl ma risulta ancora intestato alla precedente proprietaria sig.ra Mariangela Carrara; sarà per cui necessario effettuare una voltura catastale per l'aggiornamento del nominativo.

### **1.3 PROPRIETA'**

Dalla documentazione a disposizione si evince che la titolarità del complesso immobiliare è in capo alla società VULCANO Srl (Amm.re unico sig. Ernesto De Luca) a seguito dell'Atto di permuta di "*bene presente con bene futuro*"- autenticato dal notaio Elena Perone Pacifico in data 04/08/2008 rep. n. 8.896 raccolta n. 3.957 (vedi **All. 1.1 e 1.2**). La permuta prevedeva che la sig. Mariangela Carrara, proprietaria del terreno *de quo* sul quale aveva edificato abusivamente un piccolo fabbricato di un piano fuori terra (vedi **All. 8.3**), poi sanato con Concessione edilizia in Sanatoria n. 299 del 20/08/1996, trasferisse, a titolo di permuta, alla Vulcano Srl il suddetto immobile che ne acquisiva così la piena proprietà con tutte le accessioni, pertinenze e servitù; in corrispettivo la Vulcano Srl si obbligava a trasferire alla signora Carrara uno dei 4 appartamenti del villino quadrifamiliare che la suddetta società avrebbe costruito sul terreno stesso, previa demolizione del fabbricato esistente ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni edilizie. La



Vulcano Srl ha effettivamente ottenuto il Permesso di Costruire n. 84 dell'8/11/2010, provvedeva alla demolizione del fabbricato esistente e alla realizzare dello scavo di fondazione necessario alla costruzione del nuovo immobile, la fondazione stessa ed un primo livello della struttura.

Con sentenza n. 19/2014 il Tribunale di Roma dichiarava il fallimento della Vulcano Srl che, come conseguenza comportava l'interruzione dei lavori e l'inesistenza del bene futuro per la signora Carrara di cui al contratto di permuta.

#### **1.4 DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI**

Dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche, il sottoscritto CTU ha accertato che il lotto ricade in **ZONA E1 - zona agricola** del il P.R.G. del comune di Pomezia, ma come precedentemente anticipato, il lotto si trova nel perimetro del comprensorio denominato "Campo Jemini", un'area di 480.782 mq di estensione, pianeggiante con un leggero declivio verso il mare nella direzione nord - sud, interamente destinata dal PRG a Zona Agricola H1 ma in realtà totalmente interessata da costruzioni edilizie abusive e quindi oggetto della Variante al PRG redatta per il recupero urbanistico del nucleo abusivo, adottata con Delibera di C.C. n. 30 del 20/7/1995. L'intero comprensorio Campo Jemini è stato edificato nel tempo prevalentemente in assenza di concessioni edilizie; infatti, tutte le volumetrie, prevalentemente a carattere residenziale, sono state successivamente oggetto di condono edilizio; l'obiettivo della variante è la riqualificazione dell'intera area mediante una idonea urbanizzazione, la previsione di implementazione delle infrastrutture viarie e il reperimento di idonee aree di servizio mancanti. Secondo la delibera l'indice fondiario previsto per le nuove costruzioni di carattere residenziale è di 0,60 mc /mq, di cui fino ad un massimo del 20% per usi diversi dalla residenza, su lotti minimi di 1000 mq, per un'altezza massima consentita una di 6,50 ml (**vedi Ali. 6.1, 6.2 e 6.3**).

La presenza di tale strumento definisce il lotto *de quo* come area edificabile sulla quale, facendo riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0.60 mc/mq, sarà possibile realizzare circa 606 mc di manufatti a destinazione residenziale.

Circa i vincoli territoriali:

per quanto riguarda il PTP n. 10 su eventuali vincoli gravanti sul territorio è risultato che l'area interessata dalla variante è vincolata ai sensi della L. 1497/39 e della L. 431/85, data la presenza del fosso di Santa Procula e del corso d'acqua Rio Torto.

Per quanto riguarda il PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale), il lotto ricade nelle tavole A/B/C/D, come paesaggio agrario di valore (vedi stralcio **All. 9.1/9.4**).

### **1.5 GRAVAMI - IPOTECHE**

Dalla documentazione reperita tramite ispezione ipotecaria si evince che sull'immobile in oggetto **non gravano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli**; per maggiore dettaglio si fa riferimento alla documentazione all'**All. 14**.

### **2.0 DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore da attribuire al terreno in esame in relazione al mercato di riferimento. Per valore di mercato si intende *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo

della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

### **Criterio e metodologia estimativa adottata**

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione; tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;
- la metodologia indiretta, che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima, quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato, che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili desunti dagli enti preposti e tabellati ufficialmente o per cui abbiamo notizia da transazioni avvenute in un periodo contemporaneo a quello della stima;
- l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente, opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale; tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene, in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo

che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;

- l'approccio finanziario (o reddituale), che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito; i flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto, per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima.

Nel caso in esame si adotterà il **metodo diretto con approccio di mercato**, ossia si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore venale all'attualità dell'area utilizzando il metodo sintetico-comparativo, che conduce alla definizione del valore del bene facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili simili a quello da valutare nella zona di pertinenza.

#### ***Metodo sintetico-comparativo***

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni *de quo* si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

I risultati ottenuti verranno verificati adottando anche il **Metodo diretto con approccio al costo**, considerando che sul lotto insiste un fabbricato in costruzione con progetto approvato, che in qualche modo potrebbe essere presentato nuovamente in Comune per essere oggetto di una nuova autorizzazione finalizzata alla sua conclusione.

La determinazione del valore commerciale del bene immobiliare sopra descritto, con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle

principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, come l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio o Tecnoborsa (BIR-Borsa immobiliare di Roma), combinata con ricerche sul territorio.

Il criterio valutativo adottato per la stima del più probabile valore commerciale attuale è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima **sintetico-comparativa** relativa alla consistenza dell'immobile in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

Per questo immobile, ai fini di una corretta valutazione, è necessario tenere presenti alcuni elementi preliminari.

In primo luogo, in considerazione della destinazione urbanistica e dei vincoli ricadenti sulla zona in oggetto precedentemente riportati, il terreno *de quo* ha perso la sua destinazione prettamente agricola convertendosi, di fatto, in un terreno edificabile con destinazione inequivocabilmente residenziale, in virtù della sopra descritta variante al PRG redatta per il recupero urbanistico del nucleo abusivo Campo Jemini, adottata con Delibera di C. C. n. 30 del 20/7/1995; tale destinazione, quindi, verrà presa in considerazione per la stima.

Inoltre, come più volte segnalato, sul lotto era stato ottenuto un regolare permesso di costruire per un edificio già in parte realizzato, che attualmente ha perso efficacia ma potrebbe essere ripresentato qualora lo si ritenesse, anche con possibili modifiche sotto il profilo architettonico pur mantenendo gli stessi standard dimensionali.

Tanto premesso, si determinerà il valore venale attuale del terreno come libero, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dello stato in cui versa; si procederà quindi anche alla determinazione del valore dell'area considerandola pertinenziale al complesso di 4 unità abitative che si possono ivi

realizzare, tenendo conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998, nella Norma UNI 10750 e nelle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

---

#### STIMA METODO 1

Attualmente, secondo quanto desunto da una indagine di mercato effettuata presso le agenzie immobiliari locali, le quotazioni di mercato per terreni edificabili in zona Campo Jemini si aggirano intorno al valore medio di **122,00 €/mq** (vedi **All. 10**).

Il valore di mercato unitario medio a metro quadrato ottenuto verrà moltiplicato per la superficie del lotto, ricavata sulla base della superficie dichiarata nel progetto, pari a 1.000,00 mq:

$$\text{€/mq } 122,00 \times \text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 122.000,00$$

Per ottenere una stima ancora più aderente alla realtà, verranno presi in considerazione per la stessa zona anche i "*Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria*" (quindi ai fini del calcolo dell'IMU), espressi a seguito della Deliberazione del Consiglio Comunale di Pomezia n. 3 del 07/05/2020, che prevedono per le aree interne al Campo Jemini due valori unitari, pari a **83,60 €/mq** - Metodo della Trasformazione Verticale su base comparativa di vendita e **116,06 €/mq** - Metodo della Trasformazione Verticale su base comparativa di locazione (vedi **All. 11**); mediando i due importi si ottiene:

$$\text{€/mq } (83,60 + 116,06 / 2) 99,83 \times \text{mq } 1.000,00 = \text{€ } 99.830,00$$

La media tra i due valori ricavati sarà pari a:

$$\text{€ } (122.000,00 + 99.830,00 / 2) = \text{€ } 110.915,00$$

$$\text{arrotondato a } \text{€ } 111.000,00$$

che rappresenta il valore stimato per l'area edificabile.

*STIMA METODO 2 per verifica*

Per quanto riguarda l'immobile in costruzione, verrà stimato il suo valore commerciale tenendo conto della sua potenzialità una volta completato e del suo stato attuale.

Come indicato da dati statistici ormai consolidati, il valore finale di un immobile viene così ripartito:

- **66% del valore** viene attribuito al costo di costruzione, comprendendo in questo il costo edificatorio (33%), l'incidenza del costo di acquisto dell'area e gli oneri fiscali relativi, gli oneri finanziari per un biennio sul costo iniziale dell'area, le spese di progettazione e direzione lavori, gli oneri di urbanizzazione primaria ex L. 10/77, ecc. (33%).
- **33% del valore** costituisce l'utile di impresa.

Sarà quindi necessario procedere preventivamente alla determinazione del valore commerciale dell'edificio che su di esso potrà essere realizzato, desumendone la destinazione d'uso prevista e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dall'esame del progetto approvato e calcolando successivamente, sulla base dell'importo ottenuto, il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale) ed alla quota di fabbricato completato (stimato in un ulteriore 2% del valore finito), per un totale del **35% sul valore complessivo**.

Di seguito si procede alla stima sommaria delle 4 unità immobiliari previste dal progetto, considerando il terreno come pertinenza ornamentale di ciascuna di esse.

Dall'attenta analisi del progetto si è potuto accertare che l'edificio ha caratteristiche estrinseche ed intrinseche di buona qualità; i villini risultano gradevoli, con caratteristiche e finiture di tipo medio; le quattro unità immobiliari hanno tutte ingresso indipendente pedonale e carrabile e sono dotate di giardino privato.

### *DATI METRICI - CONSISTENZA*

Descritte le caratteristiche principali dell'immobile, se ne indica qui appresso la consistenza in metri quadrati di superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata), ricavata sulla base del progetto presentato (vedi in particolare i dati riportati sull'elaborato grafico all'**Al. 5.2**).

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- 30% per il posto auto.

La superficie commerciale per tale tipologia è rappresentata da:

Superficie principale;

Superficie degli accessori diretti;

Area scoperta (aree verdi e pavimentate).

### *Omogeneizzazione*

Le superfici accessorie vanno ponderate rispetto alla superficie principale e più precisamente:

- pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare non comunicanti con i vani principali e/o accessori: coefficiente pari al 25%;
- pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (aree scoperte, patii, ecc.): coefficiente pari al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare; pari al



2% per superfici eccedenti detto limite.

Nel caso specifico si avrà:

#### Unità Immobiliare 1

SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup> <b>54,00</b>	100% superficie utile	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
AREE SCOPERTE m <sup>2</sup> <b>215,00</b>	10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;- al 2% per superfici eccedenti detto limite	<b>8,62 m<sup>2</sup></b>
POSTO AUTO m <sup>2</sup> <b>20,50</b>	30% superficie utile	<b>6,15 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>68,77 m<sup>2</sup></b>

#### Unità Immobiliare 2

SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup> <b>50,00</b>	100% superficie utile	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
AREE SCOPERTE m <sup>2</sup> <b>149,00</b>	10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;- al 2% per superfici eccedenti detto limite	<b>6,98 m<sup>2</sup></b>
POSTO AUTO m <sup>2</sup> <b>21,00</b>	30% superficie utile	<b>6,30 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>63,28 m<sup>2</sup></b>

#### Unità Immobiliare 3

SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup> <b>50,00</b>	100% superficie utile	<b>50,00 m<sup>2</sup></b>
AREE SCOPERTE m <sup>2</sup> <b>178,00</b>	10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;- al 2% per superfici eccedenti detto limite	<b>7,56 m<sup>2</sup></b>
POSTO AUTO m <sup>2</sup> <b>21,00</b>	30% superficie utile	<b>6,30 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>63,86 m<sup>2</sup></b>

#### Unità Immobiliare 4

SUPERFICIE COMMERCIALE m <sup>2</sup> <b>54,00</b>	100% superficie utile	<b>54,00 m<sup>2</sup></b>
AREE SCOPERTE m <sup>2</sup> <b>365,00</b>	10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;- al 2% per superfici eccedenti detto limite	<b>11,62 m<sup>2</sup></b>
POSTO AUTO m <sup>2</sup> <b>20,50</b>	30% superficie utile	<b>6,15 m<sup>2</sup></b>
	<b>TOTALE</b>	<b>71,77 m<sup>2</sup></b>

La superficie ponderale parametrata totale del complesso risultante, sulla base

delle indicazioni sopraindicate, è pari quindi mq 267,68 **(268,00 arrotondato)**.

#### *DETERMINAZIONE DEL VALORE*

Per la stima relativa all'immobile in questione, anche questa volta si è provveduto alla ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente ed alla loro conferma con indagini locali, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare, quali l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e la BIR - Borsa Immobiliare di Roma (vedi **Al. 12 e 13**).

#### *INDAGINI E RICERCHE DI MERCATO*

Le risultanze delle indagini sopra indicate, per la zona in questione, effettuate nel mercato della zona in cui ricade l'unità immobiliare in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di appartamenti destinati ad abitazione aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima sommaria vengono attribuiti, per superficie lorda vendibile, i seguenti valori unitari:

#### **Abitazioni**

	Quotazioni di compravendita €/mq
<b>A</b> Osservatorio Immobiliare Agenzia del Territorio	1.550,00/2200,00 <b>Media 1.875,00</b>
<b>B</b> BIR-Borsa Immobiliare di Roma	<b>1.500,00</b>

Mediando i due valori si ottiene un valore pari ad €/mq 1.687,50 (arrotondato **€/mq 1.688,00**).

#### *VALUTAZIONE*

#### **Metodo sintetico**

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del bene in oggetto, tenuto conto delle sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Alla superficie virtuale come sopra determinata, verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile, ottenuto mediando i valori

medi di stima rilevati dalle fonti riportate:

Consistenza (in $m^2$ )	Valore unitario medio (in Euro/ $m^2$ )	Valutazione (in Euro)
mq 268,00	1.688,00	452.384,00
Arrotondamento		<b>€ 450.000,00</b>

Come premesso, il valore riferito prettamente al terreno (pari al 33% del valore totale) ed alla quota di fabbricato completato (stimato in un ulteriore 2% del valore finito) rappresenta un **35% del valore complessivo**; la stima del terreno sarà quindi pari a:

$$€ 450.000,00 \times 0,35 = \mathbf{€ 157.500,00}$$
 (arrotondato **€/mq 158.000,00**).

Il valore così ottenuto è abbastanza sovrapponibile a quello ricavato con il primo metodo; mediando ancora una volta i due valori ricavati si ottiene:

$€ 111.000,00 + € 158.000,00 / 2 = € 134.500,00$ , cifra che si arrotonda ad **€ 135.000,00** e che costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *de quo*.

In chiosa si propone un'ultima riflessione, al fine di tenere conto di tutte le possibili variabili. La struttura incompiuta esistente è doppiamente interpretabile: o come valore aggiunto, nel caso in cui si voglia mantenere l'impalcato esistente (e come tale è stata considerata nella stima proposta) oppure come una sorta di "rifiuto" da smaltire, ed in tal caso si rende necessario almeno valutare sommariamente i costi relativi agli interventi necessari alla remissione in pristino stato dei luoghi.

Tali opere si ritiene che possano consistere nella demolizione di quanto realizzato, valutato in circa 150 mc, facendo riferimento al Prezzario DEI Genio Civile "Recupero-Ristrutturazione-Manutenzione" -1° semestre 2021:

Opere compiute- Scavi, demolizioni, rimozioni e trasporti:

**Voce A25019** - *Demolizione totale di fabbricati civili, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, compreso e ogni onere e magistero per*

*assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente, incluso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica.*

**b** per fabbricati in cemento armato e muratura, vuoto per pieno..... m<sup>3</sup> € 23,87

Intero fabbricato mc 150 x 23,87 = **€ 3.580,50**

(arrotondato **€ 3.500,00**).

Tale cifra andrà decurtata dal valore globale stimato in via precauzionale, ottenendo quindi il valore finale di:

€ 135.000,00-3.500,00= € 131.500,00, cifra che si arrotonda in

**€ 130.000,00.**

Detto importo corrisponde al valore commerciale dell'immobile riferito al primo semestre del 2022, considerata la zona di appartenenza e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti. Tale valore sopra determinato, inoltre, risulta valido nell'ipotesi che gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura non emersi all'attualità.

## CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- L'immobile oggetto del giudizio - consistente in un terreno sito nel Comune di Pomezia in località Campo Jemini in provincia Roma, distinto nel NCT al Foglio 33, part. 265 (dimensione complessiva pari a 1.000,00 mq circa), ricadente nel PRG in Zona Agricola H1 ma attualmente edificabile in quanto afferente alla variante al PRG denominata Campo Jemini, come estesamente argomentato nel corpo del relazione peritale viene stimato dal sottoscritto CTU avente valore commerciale pari ad **€ 130.000,00**.

## ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti (TOTALE N. 31 DOCUMENTI):

- 1.1** Atto di permuta di bene presente con bene futuro” per Notaio Perone Pacifico del 04/08/2008, Rep n. 8.896, Racc. n. 3.957, con il relativo allegato B.
- 1.2** Allegato Atto di permuta di bene presente con bene futuro” per Notaio Perone Pacifico del 04/08/2008, Rep n. 8.896, Racc. n. 3.957.
- 2** Viste satellitari Google Earth della zona del terreno oggetto di stima, sito a Pomezia in via dei Tulipani, Località Campo Jemini.
- 3** Documentazione fotografica del terreno oggetto di stima, sito a Pomezia in via dei Tulipani, Località Campo Jemini.
- 4** Richiesta di accesso agli atti telematica accettata con protocollo numero 0068377/2022 ed alla quale il Comune ha risposto tramite mail in data 19-20/07/2022.
- 5.1-5.10** Copia del fascicolo relativo al Permesso di Costruire n. 84 rilasciato in data 08/11/2010 alla Società Vulcano S.r.l. per la realizzazione di un edificio da adibire a civile abitazione composto da 4 villini a schiera.
- 6.1-6.3** Elaborati della Variante di P.R.G. adottata dal Comune di Pomezia,

redatta per il recupero urbanistico del nucleo abusivo della zona denominata "Campo Jemini", in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

**7** Individuazione dell'area su base catastale (Pomezia F. 33, part. 265).

**8.1-8.3** Visure storiche catastali (terreni e fabbricati) relative al terreno al F. 33, part. 265, con planimetria dell'immobile precedentemente insistente sul lotto ed attualmente demolito.

**9.1-9.4** Tavole A, B, C, D del PTPR, Rapp. 1:5.000.

**10** Valori terreni edificabili in zona Campo Jemini.

**11** Deliberazione del Consiglio Comunale di Pomezia n. 3 del 07/05/2020 - Determinazione "*Valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria*".

**12** Quotazioni AGENZIA DEL TERRITORIO - II Sem 2021 - zona Pomezia.

**13** Quotazioni LISTINO UFFICIALE BIR-TECNOBORSA - I Sem 2022 - zona Pomezia.

**14** Visura ipotecaria sull'immobile in oggetto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma.

Il sottoscritto, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. Ill.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 15 settembre 2022

Il C. T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

