

Che cos'è ora

Tribunale di ROMA - Sezione Fallimentare	
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO VALUTAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE DI IMMOBILI SITI IN POMEZIA VIA D. L. STURZO	
FALLIMENTO TIRRENA LAVORI S.R.L. 215/2016	
G.D.	Dott. STEFANO CARDINALI
Curatore	Dott. Prof. Mario Venezia
Indirizzo beni immobili:	Via Don Luigi Sturzo n. 24 POMEZIA (RM)
Riferimenti Catastali:	Foglio 30, Particella 1158, sub 2, 9, 18, 33
IL CTU Timbro	Ing. Bruno Anav Firma 

INDICE

1.	OGGETTO	3
2.	IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
3.	CONTESTO URBANO E GEOGRAFICO	3
4.	LE OPERAZIONI PERITALI	4
5.	DESCRIZIONE DEI LUOGHI, QUANTO RILEVATO NEL CORSO DEI SOPRALLUOGHI	4
5.1	DESCRIZIONE DEL COMPLESSO	4
5.2	DESCRIZIONE DEGLI APPARTAMENTI	5
5.3	SUPERFICI RAGGUAGLIATE.....	5
6.	SITUAZIONE GIURIDICA E AUTORIZZATIVA DEL COMPLESSO	7
6.1	PROVENIENZA.....	7
6.2	SITUAZIONE CATASTALE.....	8
6.3	SITUAZIONE IPOTECARIA E SEQUESTRI.....	8
7.	CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE	8
8.	CRITERI DI STIMA ADOTTABILI	8
8.1	PREMESSA	8
8.2	CRITERI DI STIMA PER IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE.....	10
8.3	IL METODO SINTETICO COMPARATIVO	11
8.4	IL METODO DEL REDDITO INVERSO	12
9.	STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	13
9.1	STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO.....	13
9.2	STIMA CON IL METODO DEL REDDITO	13
9.3	STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE	14
10.	ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO	14
10.1	VALUTAZIONE APPARTAMENTI.....	14
11.	ALLEGATI	15

1. OGGETTO

Con provvedimento del 07/09/2024 il sottoscritto Ing. Bruno Anav con studio in Roma, Via Alfredo Casella 38, veniva nominato stimatore per la valutazione di alcune unità del compendio Immobiliare sito in Pomezia, Via Don Luigi Sturzo 24/B, costruito in diritto di superficie come da Convenzione stipulata con il Comune di Pomezia.

In particolare, veniva richiesto al sottoscritto di procedere alla valutazione e stima degli appartamenti int. 2, int.9, int. 18 e int. 33, recentemente rientrati a disposizione del fallimento a seguito di procedura di sfratto esecutivo, (int. 9 e int. 33) ovvero ancora occupati dagli inquilini (int. 2 e int. 18)

In ottemperanza all'incarico ricevuto, a norma di tecnica e pratica professionale, compiute le necessarie operazioni estimative, il sottoscritto è ora in grado di redigere, come redige, la seguente relazione di stima.

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili si trovano in un Complesso immobiliare sito in Pomezia, Via Don Luigi Sturzo n. 24.

3. CONTESTO URBANO E GEOGRAFICO



Pomezia dista 42 Km. dalla Capitale in direzione Sud, nell'Agro Romano.

Pur essendo geograficamente parte dell'Agro Romano stesso, la nascita di Pomezia fece seguito alla riqualificazione della palude pontina decisa dal governo Mussolini, con la legge di bonifica integrale del 1928.

Città di fondazione, perché progettata a tavolino urbanisticamente prima ancora di essere costruita, ha formato nel 1932 un comune autonomo con 1300 abitanti.

Concepita come centro principale di una zona a vocazione agricola, nel dopoguerra Pomezia ha cambiato la sua storia diventando un importante centro industriale del Lazio, a causa della sua vicinanza con Roma e dell'inclusione del suo territorio tra le zone beneficiarie delle politiche di sviluppo economico dell'ente Cassa per il Mezzogiorno.

A partire dalla fine degli anni ottanta la zona di Pomezia è stata interessata da un progressivo processo di deindustrializzazione che ha portato alla chiusura di numerose imprese.

Alcune grandi imprese, anche se non hanno abbandonato il territorio, hanno gradualmente ridimensionato la propria presenza.

Il forte incremento del mercato dei prezzi nel mercato immobiliare romano, degli anni 90', ha portato nuovi nuclei familiari a scegliere Pomezia come luogo residenziale, diventando un centro satellite della Capitale.

Il comparto di zona su cui insistono i beni oggetto della presente valutazione è infatti dotato di buoni servizi di collegamento, commerciali ed educativi quali Asilo nido ed altri Istituti scolastici.

Gli immobili oggetto della presente valutazione si trovano a Via Don Luigi Sturzo, 24, nel quartiere Primavera, centro residenziale ad edilizia agevolata in diritto di superficie, costruito recentemente agli inizi degli anni 2000.

In particolare:

- Distanza da Roma centro km 46
- Distanza svincolo S.S. Pontina Km 5

4. LE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di portare a compimento al meglio l'incarico ricevuto si è provveduto ad effettuare le seguenti operazioni peritali:

- Studio della documentazione, richiesta di integrazioni e identificazione dei beni da valutare;
- ricerche di mercato per la valutazione dei beni de quo.

Il sottoscritto CTU, conoscendo il complesso residenziale e le caratteristiche degli appartamenti per effetto delle valutazioni precedenti, non ha ritenuto effettuare un ulteriore sopralluogo.

5. DESCRIZIONE DEI LUOGHI, QUANTO RILEVATO NEL CORSO DEI SOPRALLUOGHI

5.1 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

Il Complesso si trova in Pomezia, (RM), Via Luigi Sturzo 24.

Si tratta di un fabbricato di edilizia agevolata di recente costruzione, (anno 2013) con caratteristiche costruttive tipiche dell'edilizia agevolata, sia nelle parti comuni che nei locali di pertinenza esclusiva. Il fabbricato, ovviamente con ossatura principale in cemento armato, è composto da 37 appartamenti di varia metratura distribuiti su 7 piani fuori terra, due piani interrati con i posti auto e cantine di pertinenza dei 37 appartamenti, un magazzino ed altri posti auto coperti e scoperti.

Tutti i piani del fabbricato, compresi interrati, sono collegati da ascensore.

Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento ed impianto di produzione acqua calda con pannelli solari centralizzato, citofono e finiture nella norma.

La verifica della funzionalità degli impianti, esulando dal presente incarico, è stata omessa.

5.2 DESCRIZIONE DEGLI APPARTAMENTI

L'interno 2, sito al primo piano, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e balcone.

La superficie lorda dell'appartamento di taglio piccolo è di circa 63 mq.

L'interno 18, sito al piano terzo, è composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno con finestra e balcone. La superficie lorda dell'appartamento di taglio piccolo è di circa 62 mq.

L'interno 9, sito al piano secondo è composto da soggiorno con angolo cottura, due camere bagno con finestra e balcone. La superficie lorda dell'appartamento di taglio piccolo è di circa 83 mq.

L'interno 33, sito al 6° piano, ha una superficie utile di 84 mq ed è composto da saloncino con angolo cottura, tre camere, due bagni e balcone.

Ogni unità immobiliare è dotata di portoncino blindato.

Ogni appartamento ha di pertinenza una cantina ed un posto auto sito al primo o secondo piano interrato e collegato ai piani per mezzo di ascensore e scale.

Da convenzione ogni unità immobiliare dovrebbe essere dotata di impianto fotovoltaico e solare termico per produzione di acqua calda. Allo stato risulta funzionante solo l'impianto solare termico.

5.3 SUPERFICI RAGGUAGLIATE

Si riportano di seguito le superfici dei vari locali, con i relativi coefficienti di ragguaglio.

CONSISTENZA SUPERFICI Int. 2			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento int. 2	52.00	1.00	53.00
Cantina Int. 2	10.00	0.25	2.50
Posto auto n. 2 Piano S2	13.00	0.30	4.30
Balcone Int. 2	9.00	0.30	3.00
TOTALI	84.00		63.80

CONSISTENZA SUPERFICI Int. 9			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento int. 9	73.00	1.00	73.00
Cantina Int. 9	6.00	0.25	1.50
Posto auto n. 9 Piano S2	13.00	0.30	4.30
Balcone Int. 9	15.00	0.30	5.00
TOTALI	91.00		83.80

CONSISTENZA SUPERFICI Int. 18			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento int. 18	55.00	1.00	55.00
Cantina Int. 18	6.00	0.25	1.50
Posto auto n. 18 Piano S2	13.00	0.30	4.30
Balcone Int. 18	6.00	0.30	2.00
TOTALI	79.00		62.50

CONSISTENZA SUPERFICI Int. 33			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento int. 33	101.00	1.00	101.00

Cantina Int. 33	6.00	0.25	1.50
Posto auto n. 8 Piano S1	13.00	0.30	4.30
Balcone Int. 33	12.00	0.30	4.00
TOTALI	132.00		110.80

6. SITUAZIONE GIURIDICA E AUTORIZZATIVA DEL COMPLESSO

6.1 PROVENIENZA

Il Compendio immobiliare oggetto della presente valutazione è stato autorizzato con atti del Comune di Pomezia.

In particolare, in data 7 marzo 2011, con atto a rogito Notaio Pinardi Rep. 21286, Racc. 7045, il Comune stipulava la convenzione per la costituzione del diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 L. 22/10/71 n. 865, in favore della Tirrena Lavori s.r.l., sull'area già ricompresa nel piano di zona 167/62 registrato al Catasto Urbano al foglio n. 30, mappali 1070, 1073, 1072 per la durata di novantanove anni (rinnovabili).

Il Programma costruttivo di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) del Piano Urbanistico di zona, prevede infatti la concessione del diritto di superficie quale strumento per l'acquisizione dell'area destinata alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, destinati alla locazione per uso abitativo primario per un periodo non inferiore ad otto anni a soggetti in possesso di requisiti soggettivi fissati dalla legge.

La predetta Convenzione, nel disciplinare la concessione del diritto di superficie, individuando la tipologia di edificio da realizzare, identificava i criteri per la locazione e la vendita delle unità immobiliare a destinazione abitativa, specificando i parametri per la determinazione del prezzo massimo di cessione delle unità immobiliari.

Successivamente, in data 3 maggio 2011, il Comune di Pomezia - Settore X – Edilizia privata S.U.E. rilasciava premesso a costruire n. 5/11 prot. 0037696 per l'intervento volto alla realizzazione di un edificio residenziale a canone concordato in zona 167, comparto G/H, sito in Pomezia, Via Don Luigi Sturzo.

In data 31 maggio 2011 Prot. 46352 Tirrena Lavori presentava Comunicazione di Inizio lavori volta alla Costruzione di un edificio residenziale a canone concordato in zona 167, comparto G/H.

Le strutture in c.l.s venivano collaudate in data 06/09/2012 e a seguire la Società Tirrena presentava al Comune di Pomezia Comunicazione di fine lavori in data 03/12/2013.

Il fabbricato è composto da 37 appartamenti distribuiti su 7 piani.

Gli appartamenti oggetto della presente valutazione sono stati oggetto di esecuzione immobiliare per morosità, ovvero occupati in locazione in attesa del perfezionamento del contratto di vendita.

6.2 SITUAZIONE CATASTALE

Il presente complesso immobiliare risulta censito nel Comune di Pomezia Codice catasto fabbricati di Roma come segue:

Foglio 30 Mappale 1158.

Si allegano alla presente relazione (allegato 1) le visure catastali, relative alle singole unità immobiliari oggetto della presente.

6.3 SITUAZIONE IPOTECARIA E SEQUESTRI

Lo Scrivente segnala, oltre all'iscrizione relativa al Mutuo per la costruzione, in favore dell'Istituto di Credito Intesa San Paolo, a rogito notaio Giuliani, Rep. 58216/20994 del 08/11/2011, poi frazionato con successivo atto di pari Notaio Rogante Rep. 65814/24003 del 11/06/2015, una successiva iscrizione in favore della Banca del Fucino S.p.A., del 17 febbraio 2016, per € 660.000,00 per concessione apertura di credito.

7. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI ALLA VALUTAZIONE

I beni immobili oggetto della presente relazione sono stati ultimati nell'anno 2013.

La scarsità di residenze nella città di Roma e nelle aree circostanti, aggravata da un'infrastruttura non in grado di soddisfare la crescente domanda, ha portato molti potenziali acquirenti a considerare soluzioni abitative in zone più periferiche. Questa tendenza ha comportato un moderato aumento della domanda nelle aree meno centrali, spingendo verso l'alto i valori di mercato.

In virtù di questa dinamica, il prezzo di stima proposto, è giustificato dall'attrattività crescente delle aree periferiche, che offrono un compromesso tra accessibilità economica e qualità della vita, sempre più apprezzato dagli utenti in cerca di soluzioni abitative stabili e convenienti nel medio-lungo periodo.

8. CRITERI DI STIMA ADOTTABILI

8.1 PREMESSA

Il fabbricato è stato costruito in diritto di superficie per la durata di anni 99 a far data dalla stipula del 7 marzo 2011.

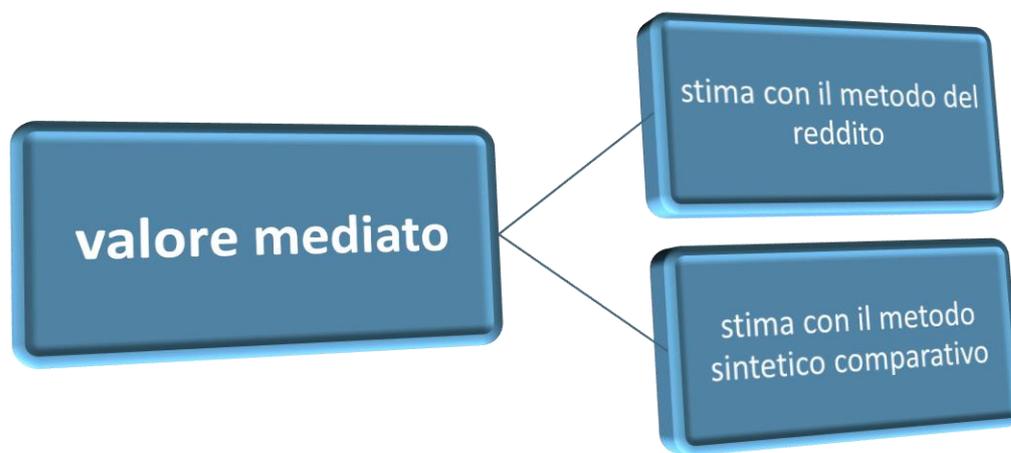
La concessione pertanto, avrà scadenza nel marzo 2110.

Alla data della stesura della presente relazione residuano circa 86 anni di concessione.

Dato fondamentale per la valutazione del diritto di superficie è il **reddito ipotetico netto/anno** che può produrre l'immobile.

Il suddetto dato è ricavabile o da ricerche di mercato, o da contratti di affitto in essere o dal valore di stima dell'area, applicando ad esso il tasso di redditività idoneo (metodo del reddito inverso).

Generalmente, in una valutazione ordinaria di un bene immobile, il metodo del reddito e il metodo sintetico comparativo vengono applicati "in parallelo" per giungere al valore medio desunto dai due criteri, secondo il seguente schema:



Nel caso in esame il metodo sintetico comparativo diventa strumentale e di supporto alla determinazione del reddito ipotetico netto annuo, secondo il seguente schema:



8.2 CRITERI DI STIMA PER IMMOBILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE

Il valore del diritto di superficie, dovrà essere determinato analiticamente mediante la capitalizzazione del reddito ipotetico attribuibile al bene oggetto di stima, assumendo come dati fondamentali la durata a tempo determinato del diritto di superficie e l'esigibilità della costruzione da parte del proprietario alla scadenza del diritto stesso.

La determinazione mediante la capitalizzazione del reddito del valore del diritto di superficie a tempo determinato con costruzione esigibile dal proprietario, si ottiene dalla seguente relazione:

$$V_{ds} = R_n \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

Dove:

V_{ds} = Valore del diritto superficario;

R_n = Reddito netto ricavabile dall'immobile;

r = tasso di capitalizzazione del reddito;

n = numero di anni di durata del diritto superficario;

$q = 1+r$

8.3 IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Il procedimento in esame si basa sulla semplice considerazione che se sul mercato un certo bene viene contrattato a determinati prezzi e di tali prezzi si conosce l'entità e le modalità di pagamento, è sostenibile che anche il bene in considerazione, una volta immesso sul mercato, possa essere alienato allo stesso prezzo.

Il valore che si deve determinare è infatti un prezzo futuro. La stima altro non è che una previsione di formazione di prezzo.

I valori sono quindi i prezzi attesi, mentre i prezzi che si sono formati per i contratti già eseguiti sono prezzi storici.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare occorre considerare che ogni cespite gode di un suo monopolio di posizione che lo rende unico nel suo genere nel senso che non esiste un altro bene avente le stesse caratteristiche di ubicazione, consistenza, situazione giuridica ed amministrativa, caratteristiche tipologiche o finiture in impianti, ecc.

Si possono però reperire prezzi "fatti" di immobili assimilabili per ubicazione parificabili per caratteristiche, consistenza, ecc.

Ovviamente non si può presumere che un solo prezzo fatto possa rappresentare validamente l'andamento del mercato; occorre la presenza di una pluralità di prezzi tali da poter formare una "scala di valori".

Se si avessero a disposizione molti prezzi relativi a beni assimilabili e si potessero porre su un diagramma si potrebbe constatare che la distribuzione della curva che emerge da tali collocazioni sul grafico assume la forma tipica della curva Gaussiana con una cuspidine centrale che rappresenta il valore modale, ossia il valore più probabile per quel tipo di immobile con quella ubicazione, caratteristiche, ecc.

Tale è il valore che si può assumere per la stima sintetico comparativa.

È chiaro ed evidente che se ogni volta si dovesse fare una stima di questo genere si dovesse costruire la curva Gaussiana dei prezzi fatti per immobili assimilabili, si andrebbe incontro ad un lavoro immane.

Nella pratica è demandato al professionista incaricato di effettuare l'indagine al fine di reperire dati circa i prezzi cui sono stati venduti di recente immobili similari.

Tali sono i valori di riferimento che possono essere assunti per le stime sintetico - comparative fatta avvertenza però che occorre tenere ben presente la situazione peculiare del cespite.

Con opportuni coefficienti correttivi si può tenere conto dell'altezza di piano, della situazione locatizia, della situazione manutentiva e di altre caratteristiche peculiari dell'unità oggetto di valutazione si giunge all'identificazione del più probabile valore di mercato.

8.4 IL METODO DEL REDDITO INVERSO

Nel caso in questione, non risulta possibile la determinazione per comparazione del reddito netto ricavabile dal complesso, in quanto non siamo in possesso di dati storici relativi ad un contratto di locazione.

Si procederà alla valutazione utilizzando come parametri estimativi di partenza i dati provenienti da informazioni reperite attraverso il mercato immobiliare della medesima zona OMI, riferite ad abitazioni civili.

Pertanto si procederà come segue:

- assumendo che il Valore del diritto superficie perpetuo (illimitato) di un'area, corrisponde di fatto al valore della piena proprietà dell'area stessa;
- considerando che, nella fattispecie, pur non ricorrendo condizioni di mercato ordinarie, il valore (V) dell'area di piena di proprietà (e quindi del diritto di superficie perpetuo), risulta comunque determinabile come di seguito descritto con l'ausilio di parametri noti ed oggettivi ed ufficialmente pubblicati;
- considerando che il Valore (V) di un immobile, è determinabile mediante la capitalizzazione illimitata del reddito netto (r_n) mediante la seguente relazione:

$$V = \frac{r_n}{r}$$

- considerando che noti "V" (Valore dell'area in piena proprietà = valore diritto superficie perpetuo) ed "r" (tasso di capitalizzazione del reddito), risulta possibile ricavare il reddito netto presunto in base al quale determinare il valore del diritto di superficie;
- considerando che il tasso di capitalizzazione del reddito è, attualmente, ordinariamente di entità compresa tra l'1 % ed il 7% e che nella fattispecie non risulta possibile determinarlo analiticamente poiché non sussistono condizioni ordinarie di mercato per il complesso oggetto di stima, pertanto, partendo dal valore fissato in convenzione e da quello indicato dal Borsino Immobiliare, si ritiene congruo applicare cautelativamente un valore del tasso di capitalizzazione pari al 4%.

La determinazione del Valore (V) della piena proprietà come precedentemente descritto (metodo sintetico comparativo) permetterà di ricavare il reddito netto.

9. STIMA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Si procede nella presente sezione alla stima degli immobili all'interno del complesso seguendo le modalità riportate al precedente capitolo 8.

9.1 STIMA CON IL METODO SINTETICO COMPARATIVO

Allo scopo sono state effettuate indagini di mercato presso L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) l'agenzia immobiliare, in rete, Il Borsino Immobiliare oltre ad indagini con agenzia locali

Il valore/mq medio riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) per Fascia Zona D2 per appartamenti residenziali di tipo economico, come nella fattispecie, risulta essere di € 1600/mq. Dato analogo emerge dal Borsino Immobiliare e dal portale Requot.

9.2 STIMA CON IL METODO DEL REDDITO

Si è in possesso di dati circa il tasso di capitalizzazione, dal quale quindi è possibile ricavare la redditività degli immobili, che è ritenuto fissare al 7% annuo, considerando la tipologia e l'ubicazione degli immobili e le considerazioni precedenti.

Si procede quindi alla valutazione della redditività/mq commerciale degli immobili partendo dal valore precedentemente elaborato al paragrafo 9.1 per mezzo dell'applicazione della seguente formula:

$$V = \frac{r_n}{r}$$

Dove:

V= valore dell'area di piena di proprietà (1.600 €/mq)

r_n = capitalizzazione illimitata del reddito netto

r = tasso di capitalizzazione del reddito, che per i motivi sopra esposti si pone uguale al 7%

Esplicitando la formula rispetto ad r_n :

$$r_n = V \times r$$

E quindi:

$$r_n = \frac{1.600\text{€} \times 7}{100} = \frac{112,00\text{€}}{\text{mq}}/\text{anno}$$

Si ottiene il valore di locazione annuo per mq,

Il tasso di redditività dell'immobile è stato posto pari al 7,0%, in considerazione dell'ubicazione e delle potenzialità dei beni.

9.3 STIMA DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Avendo, nei paragrafi precedenti, reperito tutti gli elementi necessari possiamo finalmente passare alla valutazione del diritto di superficie, per mezzo dell'applicazione della seguente formula:

$$V_{ds} = R_n \frac{q^n - 1}{rq^n}$$

$$V_{ds} = (11200\text{€}) \times \frac{1,04^{86} - 1}{0,04 \times 1,04^{86}} = 112,00\text{€} \times 14,24 = \mathbf{1.595,25\text{€/mq}}$$

10. ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Tenendo conto dello stato manutentivo delle strutture e degli impianti, tenendo conto della tipologia di complessi immobiliari simili, i valori ricavati con le elaborazioni di cui sopra si ritengono congrui.

È altresì importante considerare che trattandosi di diritto di superficie, il valore del bene decresce con il trascorrere del tempo.

In considerazione di tutto quanto sopra si attribuisce agli appartamenti il valore di **1'595.25 €/mq**.

10.1 VALUTAZIONE APPARTAMENTI

RIEPILOGO CALCOLI INT. 2		
Superficie raggugiata:	m ²	64
Prezzo Medio di riferimento:	(€/ m ²)	1'595.25
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[1'595.25* 1] = Prezzo Stima:	(€/ m ²)	1'595.25
[64.00 * 1'595.25.00] = Valore Stima:	€	102.096,00

RIEPILOGO CALCOLI INT. 9		
Superficie raggugiata:	m ²	84
Prezzo Medio di riferimento:	(€/ m ²)	1'595.25
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[1'595.25* 1] = Prezzo Stima:	(€/ m ²)	1'595.25
[84.00 * 1'595.25] = Valore Stima:	€	134.000,00

RIEPILOGO CALCOLI INT. 18		
Superficie ragguagliata:	m ²	63
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m ²)	1'595.25
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[1'595.25* 1] = Prezzo Stima:	(€ / m ²)	1'595.25
[63* 1'595.25] = Valore Stima:	€	100.500,00

RIEPILOGO CALCOLI INT. 33		
Superficie ragguagliata:	m ²	111
Prezzo Medio di riferimento:	(€ / m ²)	1'595.25
Coefficiente Correttivo Finale:		1
[1'595.25* 1] = Prezzo Stima:	(€ / m ²)	1'595.25
[111.00 * 1'595.25] = Valore Stima:	€	177.072,00

Il Ctu ringrazia, per la collaborazione, tutte le parti intervenute, ringrazia la S.V.I. ed il Curatore per la fiducia accordata, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto, deposita la presente relazione e resta a disposizione per tutti gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

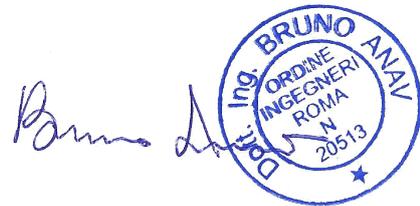
Roma 30/10/2024

Ing. Bruno Anav

11. ALLEGATI

Allegato 1: visure catastali e ipotecarie degli immobili

Allegato 2: planimetrie catastali





Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: ROMA

Comune: POMEZIA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 3

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	1500	2200	L	6	8,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1350	1950	L	5,3	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	1700	2500	L	6,3	9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

[Torna alla pagina di ricerca](#)

[QUOTAZIONI IMMOBILIARI](#) > [LAZIO](#) > [ROMA\(RM\)](#) > [POMEZIA](#)

Pomezia (RM)

ZONA PERIFERIA

📍 Posizione Zona

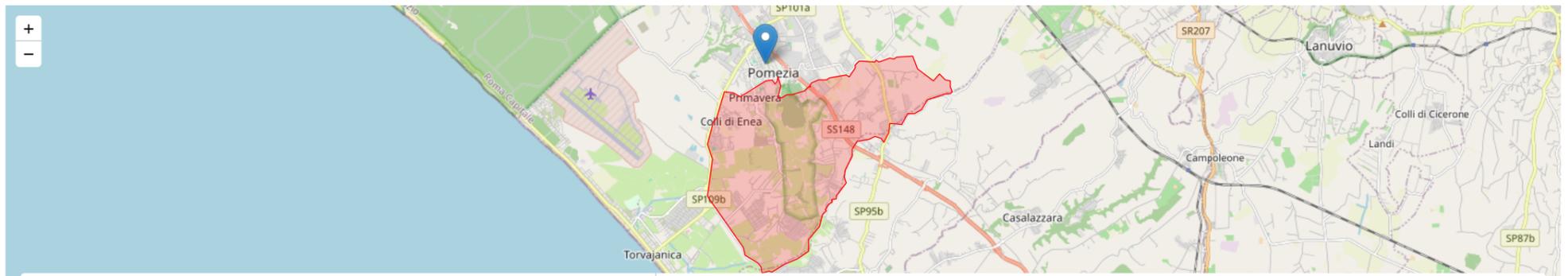
Semiperiferia

🏠 Tipologia Prevalente

Abitazioni Civili

[Tutte le Statistiche di Zona ?](#)

[Passa a Borsino PRO](#)




Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...
Tipo contratto...

procedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

 Quotazioni Abitazioni & Ville	 Quotazioni Uffici & Negozi	 Quotazioni Box & Posti auto	 Quotazioni Locali & Capannoni				
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto					
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  Abitazioni in stabili di 1° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona</small> </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Valore minimo <i>Euro 1.490</i></td> <td style="width: 25%;">Valore medio <i>Euro 1.931</i></td> <td style="width: 25%;">Valore massimo <i>Euro 2.371</i></td> <td style="width: 25%;">Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> </div> </div>				Valore minimo <i>Euro 1.490</i>	Valore medio <i>Euro 1.931</i>	Valore massimo <i>Euro 2.371</i>	Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 1.490</i>	Valore medio <i>Euro 1.931</i>	Valore massimo <i>Euro 2.371</i>	Valuta subito questo immobile				
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  Abitazioni in stabili di fascia media <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona</small> </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Valore minimo <i>Euro 1.247</i></td> <td style="width: 25%;">Valore medio <i>Euro 1.617</i></td> <td style="width: 25%;">Valore massimo <i>Euro 1.988</i></td> <td style="width: 25%;">Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> </div> </div>				Valore minimo <i>Euro 1.247</i>	Valore medio <i>Euro 1.617</i>	Valore massimo <i>Euro 1.988</i>	Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 1.247</i>	Valore medio <i>Euro 1.617</i>	Valore massimo <i>Euro 1.988</i>	Valuta subito questo immobile				
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  Abitazioni in stabili di 2° fascia <small>Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona</small> </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Valore minimo <i>Euro 1.183</i></td> <td style="width: 25%;">Valore medio <i>Euro 1.438</i></td> <td style="width: 25%;">Valore massimo <i>Euro 1.694</i></td> <td style="width: 25%;">Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> </div> </div>				Valore minimo <i>Euro 1.183</i>	Valore medio <i>Euro 1.438</i>	Valore massimo <i>Euro 1.694</i>	Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 1.183</i>	Valore medio <i>Euro 1.438</i>	Valore massimo <i>Euro 1.694</i>	Valuta subito questo immobile				
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  Ville & Villini <small>Quotazioni di Ville e Porzioni di villa</small> </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Valore minimo <i>Euro 1.370</i></td> <td style="width: 25%;">Valore medio <i>Euro 1.775</i></td> <td style="width: 25%;">Valore massimo <i>Euro 2.180</i></td> <td style="width: 25%;">Valuta subito questo immobile</td> </tr> </table> </div> </div>				Valore minimo <i>Euro 1.370</i>	Valore medio <i>Euro 1.775</i>	Valore massimo <i>Euro 2.180</i>	Valuta subito questo immobile
Valore minimo <i>Euro 1.370</i>	Valore medio <i>Euro 1.775</i>	Valore massimo <i>Euro 2.180</i>	Valuta subito questo immobile				

Esperti di Zona


 Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona ?
 Collabora con noi

[INFORMAZIONI](#)

Servizi Immobiliari


 Valutazioni Certificate
 A partire da 150 €

[PROCEDEI](#)



Siamo i numeri 1 del Canone Concordato. Per il nostro Servizio Completo. Rapido e veloce

Quotazioni Immobiliari di Pomezia in Zona D2

SCOPRI

INTERO COMUNE

Zona D2 a Pomezia Quotazioni Immobiliari per Tipologia

Scegli una tipologia e visualizza le relative quotazioni immobiliari

RESIDENZIALE

COMMERCIALE

TERZIARIA

PRODUTTIVA



Ville e Villini

Vendita Min: 1.500 €/Mq - Max: 2.200 €/Mq

Affitto Min: 5,00 €/Mq - Max: 8,00 €/Mq

0,00%

VALUTAZIONE



Abitazioni civili

Vendita Min: 1.450 €/Mq - Max: 2.150 €/Mq

Affitto Min: 5,00 €/Mq - Max: 8,00 €/Mq

1,41%

VALUTAZIONE



Abitazioni di tipo economico

Vendita Min: 1.350 €/Mq - Max: 1.950 €/Mq

Affitto Min: 5,00 €/Mq - Max: 7,00 €/Mq

0,00%

VALUTAZIONE

Fonte: Banca Dati Agenzia delle Entrate - Quotazioni OMI

Storico Quotazioni Immobiliari della Zona D2 - Pomezia

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.



Scegliere di valutare un immobile a Pomezia con Requot è vantaggioso perchè questo strumento ti permette di ottenere dei risultati sicuri ed in tempi rapidi. Nel comune di sono state effettuate 0 valutazioni.

Periferia	1529	7,08
Zona Industriale Ed Artigianale E Centrale (Ex R1)	1162	5,34
Centro	1419	6,28
Torvaianica	1408	6,83
Zona Rurale Nord	1138	3,75
Zona Rurale Sud	1138	4,00

0

IMMOBILI VALUTATI A CASO

0

INDIRIZZI VALUTATI

0

REPORT GENERATI

Quotazioni Immobiliari di Pomezia

Scegli una microzona e visualizza le relative **quotazioni immobiliari**



ZONE



PRINCIPALI INDIRIZZI



COMUNI IN PROVINCIA

🔍 Cerca tra le zone..



Pomezia Centro	B1 0
Pomezia Periferia	D2 0
Pomezia Torvaianica	E1 0