

Committente: PBG S.R.L.

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Liquidazione Giudiziale n. 248/2023 **Gestioni Immobiliari di Lucchini Debora & C.**

G.D.

Dott. Stefano Cardinali

Curatore

Dott. Marco Conforto

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Paolo Gratteri

Via Lima 15 Mail paologratteri@studiogratteri.it
00198 ROMA PEC pgratteri@pec.ording.roma.it
Tel. 06.99.70.28.11 Fax 06.39.37.72.85

Relazione di stima dei beni immobili di proprietà della società Gestioni Immobiliari di Lucchini Debora & C. siti in Aprilia (LT).

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima e dati catastali	3
2. Conformità catastale	4
3. Descrizione delle unità immobiliari.....	4
4. Titolarità e provenienza.....	5
5. Inquadramento urbanistico e territoriale	5
6. Regolarità edilizia	6
7. Consistenza.....	7
8. Criterio di stima dei beni immobili	8
9. Stima del valore di mercato dei beni	10
Elenco Allegati	12

PREMESSA

La PBG S.r.l., società incaricata dal Tribunale di Roma della vendita dei beni immobili di proprietà della Gestioni Immobiliari di Lucchini Debora & C. in liquidazione giudiziale, ha dato incarico al sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, con studio in Roma via Lima 15, di stimare i predetti beni immobili, consistenti in un locale destinato ad attività sportive e un terreno in Aprilia (LT) e due box auto e un lastrico solare in Nettuno (RM), così censiti in catasto:

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA
Aprilia	47	891	44	D/6
Aprilia	47	2040		Seminativo
Nettuno	27	2223	36	F/5
Nettuno	27	2223	42	C/6
Nettuno	27	2223	43	C/6

La presente relazione è relativa alla stima delle unità immobiliari site in Aprilia.

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando i documenti trasmessi dal Curatore ed acquisendo le visure, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali degli immobili.

In data 25.02.2024 lo scrivente ha presentato al Comune di Aprilia istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

In pari data lo scrivente ha presentato al Comune di Aprilia la richiesta del certificato di destinazione urbanistica del terreno, successivamente rettificata in data 06.03.2024.

Al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso le unità immobiliari in data 25.03.2024.

In occasione del sopralluogo sono state scattate alcune fotografie [ALLEGATO N. 1] per documentare la situazione attuale dei luoghi.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima e dati catastali

Formano oggetto della presente stima le seguenti unità immobiliari in Aprilia [ALLEGATI N. 2 e N. 3]:

✓ **Palestra con annessa corte esterna pertinenziale** in via Giambattista Vico 50, distinta nel NCEU del Comune di Aprilia al foglio 47 p.lla 891 sub 44 graffato con il sub 39, categoria D/6, rendita catastale € 2.571,96, piano S1.

CONFINI: particella 891 sub 45, particella 891 sub 42, particella 891 sub 43, particella 2040, salvo altri.

✓ **Terreno** distinto nel NCT al foglio 47 p.lla 2040, qualità seminativo classe 3, superficie 39 ca, reddito dominicale € 0,42 e agrario € 0,33.

CONFINI: particella 891, particella 979, particella 2065, salvo altri.

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate a Gestioni Immobiliari di Lucchini Debora & C. S.a.s. per la quota di proprietà pari a 1/1.

2. Conformità catastale

Durante il sopralluogo è stata verificata la conformità tra lo stato di fatto dell'unità immobiliare ad uso palestra con annessa corte pertinenziale e la planimetria catastale attualmente in atti [ALLEGATO N. 4].

3. Descrizione delle unità immobiliari

La palestra oggetto di stima fa parte di un edificio composto da un piano interrato destinato ad autorimessa privata, un piano seminterrato destinato a palestra e circolo ricreativo e quattro piani fuori terra destinati ad uffici e abitazioni, ubicato ad Aprilia, in zona centrale. Il piano seminterrato, in cui è ubicata la palestra, è per tre lati interamente al di sopra della quota del terreno.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato e tamponature in doppia parete di laterizi con interposta intercapedine.

L'accesso alla palestra avviene dal civico 50 di via Giambattista Vico. La palestra è composta da ingresso, corridoio, due spogliatoi, una vasta sala destinata all'attività sportiva, un locale con annesso bagno, oltre un balcone, un terrazzo e una corte pertinenziale. Gli spogliatoi sono dotati di docce e WC.

I pavimenti sono in parquet nella sala destinata all'attività sportiva e in materiale ceramico negli altri ambienti. Le pareti dei bagni e delle docce sono rivestite in materiale ceramico, quelle degli altri ambienti sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro singolo, con persiane in PVC; le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con caldaia e radiatori in alluminio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare è dotata di un balcone di superficie pari a circa 15,00 mq e di un terrazzo, di superficie pari a circa 24,00 mq.

La corte pertinenziale posta di fronte al portone di ingresso, identificata in catasto con il sub 39, è pavimentata.

Il terreno identificato in catasto con la particella 2040 è adiacente alla corte, frontistante l'ingresso della palestra. È costituito da un piccolo appezzamento di forma rettangolare e superficie pari a mq 39,00 circa e costituisce, di fatto, pertinenza dell'unità immobiliare destinata a palestra.

4. Titolarità e provenienza

Le unità immobiliari oggetto di stima sono in piena proprietà della Gestioni Immobiliari di Lucchini Debora & C. S.a.s. in virtù di atto di compravendita rep. 90026 raccolta n. 18238 a rogito del Notaio Dott. Gianvincenzo Nola di Roma in data 22.12.2009 [ALLEGATO N. 5].

5. Inquadramento urbanistico e territoriale

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Aprilia, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 1497 del 10 Ottobre 1973 e s.m.i., le unità immobiliari oggetto di stima distinte nel NCEU al foglio 47 p.lla 891 sub 44 graffato con il sub 39, ricadono in:

- Zona B sottozona B3 di saturazione e sostituzione, normata dall'art. 13 delle NTA.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Aprilia in data

09.05.2024 [ALLEGATO N. 6] è certificato che il lotto di terreno identificato in catasto al foglio 47 particella 2040 è classificato secondo il Piano Regolatore Generale Vigente in:

- sottozona B3 di saturazione e sostituzione, normata dall'art. 13 delle NTA.

È inoltre indicato che l'area è interessata dai seguenti vincoli e prescrizioni:

- dalle aree critiche (Tutela delle Acque e le modalità di salvaguardia) identificate dall'allegato 1 della D.G.R. Lazio n. 445 del 16.06.2009 "D.C.R. 27 Settembre 2007, n° 42 – art. 19, comma 2 – Provvedimenti per la Tutela dei Laghi Albano e di Nemi e degli acquiferi dei Colli Albani. Modifica alla D.G.R. 1317 del 5 dicembre 2003";
- dai Beni ricognitivi di Piano di PTPR - individuazione del patrimonio identitario regionale art.134 co 1 lett. c) Dlgs 42/04, "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto", art. 44 delle NTA del P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10/06/2021 supplemento n. 2;
- dai Beni ricognitivi di Piano - individuazione del patrimonio identitario regionale art.134 co 1 lett. c) Dlgs 42/04, "Beni puntuali testimonianza dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto" art. 46 delle NTA del P.T.P.R. approvato con Deliberazione Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul BURL n. 56 del 10.06.2021 supplemento n. 2.

6. Regolarità edilizia

Il fabbricato cui appartiene la palestra oggetto di stima è stato edificato in virtù di

concessione a costruire n. 28/84 del 30.05.1984, concessione a costruire n. 28/84bis rilasciata in data 21.02.1982 per opere in variante alla concessione n. 28/84 e concessione a costruire n. 28/84ter rilasciata in data 18.12.1986 per opere in variante alla concessione n. 28/84 e n. 28/84bis [ALLEGATO N. 7].

In data 26.01.1987 è stata autorizzata l'abitabilità del fabbricato.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha verificato la conformità dello stato di fatto dell'unità immobiliare destinata a palestra al progetto allegato alla Concessione a costruire n. 28/84ter [ALLEGATO N. 8].

7. Consistenza

La superficie commerciale ragguagliata delle unità immobiliari è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero alla superficie delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nello specifico, la superficie commerciale di balconi e terrazze è stata computata utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari al 25%, mentre quella della corte pertinenziale sub 39 e quella del limitrofo appezzamento di terreno particella 2040, che di fatto costituisce una pertinenza della palestra, è stata computata utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari al 10%:

	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Palestra sub 44	250,00	1,00	250,00
Balconi/terrazzi	38,60	0,25	9,65
Corte sub 39	38,80	0,10	3,88
Terreno p.IIa 2040	39,00	0,10	3,90
Sup. commerciale totale			267,43

La **superficie commerciale dell'immobile**, computata seguendo le indicazioni soprariportate, è pari a mq 267,43, arrotondati a **mq 267,00**.

8. Criterio di stima dei beni immobili

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa *"si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi"* (IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il confronto di mercato, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo finanziario e quello del costo.

Il metodo finanziario, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro

caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili. Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare. L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere o la data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche.

9. Stima del valore di mercato dei beni

I parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato sono stati assunti a partire dalle quotazioni riportate nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare OMI dell'Agenzia delle Entrate per gli immobili ubicati in Comune di Aprilia, zona B1 - centrale/centro storico, riferite al II semestre 2023.

L'OMI non riporta le quotazioni per unità di superficie relative alla tipologia edilizia in oggetto D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi, ma si assume per analogia il

valore prudenziale relativo alla quotazione massima riportata per i locali destinati a laboratorio, pari a €/mq 690,00:

$$V_M = \text{mq } 267,00 \times \text{€/mq } 690,00 = \text{€ } 184.230,00 \text{ e in c.t. } \text{€ } 184.000,00.$$

Il valore di mercato della palestra con annessa corte pertinenziale e piccolo appezzamento di terreno siti in Aprilia, via Giambattista Vico 50, distinti nel N.C.E.U. al foglio 47 particella 891 sub 44 graffato con il sub 39 (la palestra) e particella 2040 (il terreno) è pari a € 184.000,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri rassegna la presente relazione composta di n. 11 pagine e n. 8 allegati.

Roma, 09.05.2024

IL C.T.
(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica immobili in Aprilia
- ALLEGATO N. 2 Visure catastali immobili in Aprilia
- ALLEGATO N. 3 Estratto di mappa e elaborato planimetrico immobili in Aprilia
- ALLEGATO N. 4 Planimetria catastale immobile in Aprilia
- ALLEGATO N. 5 Atto di provenienza immobili in Aprilia
- ALLEGATO N. 6 Certificato di destinazione urbanistica terreno in Aprilia
- ALLEGATO N. 7 Titoli edilizi immobile in Aprilia
- ALLEGATO N. 8 Stralcio progetto autorizzato dal Comune di Aprilia