

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**Sezione Fallimentare**

G.D. Dott. Claudio Tedeschi

Fallimento n. 340/2011 – COGECI S.r.l. in liquidazione

Curatore Fallimentare Avv. Daniele De Bonis

C.T.U. Arch. Luca PUNZI

**RELAZIONE DI STIMA**

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott. Claudio Tedeschi del Tribunale di Roma – sezione Fallimentare – ha autorizzato la nomina del sottoscritto Arch. Luca Punzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma, su istanza del 26 Luglio 2016, dell'Avv. Daniele De Bonis come perito stimatore dei beni del fallimento in epigrafe in data 10 Agosto 2016.

**1. PREMESSA**

Il fallimento detiene l'intera proprietà di alcuni immobili a destinazione residenziale e commerciale a Civitavecchia (RM) e la proprietà della metà di alcuni terreni siti a Celleno (VT).

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli effettuava, come preavvisato al curatore fallimentare, un sopralluogo ricognitivo presso degli immobili in oggetto in data 10 Novembre 2016 dalle ore 15,00 in poi, identificando e fotografando i terreni in Celleno e poi portandosi presso gli immobili in Civitavecchia al fine di identificare gli immobili e prendere contatti per visionarli in un secondo momento.



Si riusciva in tale data ad ottenere i riferimenti telefonici degli occupanti relativamente agli immobili siti in Via Pinelli, 4, in Via del Gasometro 7 e 9 e in Via Pinelli, 14. Si fissava quindi con questi un sopralluogo in data 22 Novembre 2016 dalle ore 15,00 per visionare i luoghi, stabilirne la rispondenza alle planimetrie catastali ed effettuare i necessari rilievi metrici e fotografici.

Successivamente, al fine di approfondire alcuni aspetti tecnici e normativi relativamente agli immobili siti in Civitavecchia si richiedeva accesso agli atti presso il suddetto Comune venendo ricevuto presso l'archivio in data 3 Febbraio 2017 presso il quale si effettuavano copie fotografiche di documentazione tecnica e progettuale dei beni oggetto del fallimento.

## **2. QUESITI**

I quesiti posti al sottoscritto nell'istanza di nomina dell'esperto per la determinazione del valore degli immobili da sottoporre a vendita, anche in conformità a quanto disposto dall'art. 568 c.p.c., sono i seguenti:

*i)* indicare i dati urbanistici e catastali dei singoli cespiti, con le eventuali variazioni, rappresentando lo stato delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro;

*ii)* determinare il valore di mercato dei singoli cespiti, procedendo al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e



precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

### **3. CRITERI DI VALUTAZIONE**

Per quanto riguarda la stima del valore di mercato all'attualità del compendio in questione, si è proceduto valorizzando separatamente i distinti immobili essendo costituiti da varie e separate unità immobiliari; i beni sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo anche sulla base di prezzi noti di mercato e riferiti a beni assimilabili per consistenza e caratteristiche a quelli in oggetto.

Dopo attenti sopralluoghi - dove si è proceduto a rilievi fotografici e metrici, a raccolta di notizie presso agenzie immobiliari specializzate della zona, giornali di annunci, network internet e presso le altre fonti accreditate per la valutazione degli immobili, tra cui:

- per gli immobili in Civitavecchia, l'Osservatorio dei Valori immobiliari di Roma a cura del Dipartimento del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Dati Primo Semestre 2016);

- per gli immobili nella provincia di Viterbo, l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo a cura della Camera di Commercio (Dati Primo Semestre 2016),

si è passati alla verifica e alla sintesi ragionata del materiale raccolto confrontando le stime delle banche dati con i reali valori di mercato considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni specifici oggetto di studio.



#### **4. GLI IMMOBILI – DESCRIZIONE**

##### **BENI SITUATI NEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA (RM) quota 1/1**

###### **1. APPARTAMENTO Via Bartolomeo Pinelli, 4**

Foglio 24 particella 1452 subalterno 8, piano 3, interno 8, z.c. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 4, r.c. €464,81;

###### **2. GARAGE Via Bartolomeo Pinelli, 14/A**

Foglio 24 particella 1483 subalterno 11, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno D, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 15, r.c. €133,25;

###### **3. GARAGE Via Bartolomeo Pinelli 14/A**

Foglio 24 particella 1483 subalterno 18, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno L, z.c. 3, cat. C/6, cl. 6, mq. 24, r.c. €182,21;

###### **4. APPARTAMENTO Via del Gasometro, 7**

Foglio 15 particella 78 subalterno 2, Via da denominare snc, piano 1, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, r.c. €225,95;

###### **5. LOCALE Via del Gasometro, 9 (magazzino/deposito): Foglio 15 particella 78**

subalterno 502, piano T, interno 1, z.c. 3, cat. C/2, cl. 6, mq. 31, r.c. €235,35;

###### **Provenienza:**

- contratto di compravendita tra i signori Vespignani Marina nata a Civitavecchia il 9 novembre 1966 e Vespignani Luigi nato a Civitavecchia l'8 novembre 1969 e la Società CO.GE.CI – Costruzioni Generali Civitavecchia s.r.l. a rogito del Notaio Giuseppe Capparella di Orbetello in data 10 settembre 2007 rep. n.ro 197/145 trascritto il 14 settembre 2007 al n. 6238 di formalità;



- esecuzione in forma specifica del Tribunale di Civitavecchia del 15 dicembre 2008 rep. n.ro 11001 trascritta il 30 dicembre 2008 al n. 9145 di formalità con la quale veniva richiesto al Tribunale di emettere sentenza di trasferimento immobili per il mancato adempimento del preliminare sopra citato;
- sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Civitavecchia in data 31 gennaio 2013 rep. n.ro 1746 trascritta il 21 febbraio al n. 903 di formalità in favore del “Fallimento CO.GE.CI – Costruzioni Generali Civitavecchia s.r.l.” con la quale si trascrive la sentenza n. 97/2013 emessa dal Tribunale di Civitavecchia;
- Pregiudizievoli: Trascrizione n. 9145 del 30 dicembre 2008 della Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica della vendita dei beni alla Co.Ge.Ci. da parte di Marina e Luigi Vespignani

### **TERRENI SITUATI NEL COMUNE DI CELLENO (VT) quota 1/2**

- 6. TERRENO Foglio 16 part. 1, querceto, cl. 2, mq 1.740, r.d. €1,53, r.a. €0,27;
- 7. TERRENO Foglio 16 part. 2, semin arbor, cl. 3, mq 4.540, r.d. €26,96, r.a. €10,55;
- 8. TERRENO Foglio 16 part. 3, semin arbor, cl. 2, mq 1.590, r.d. €11,50, r.a. €4,93;

#### Provenienza:

- contratto di compravendita tra i signori Vespignani Marina nata a Civitavecchia il 9 novembre 1966 e Vespignani Luigi nato a Civitavecchia l’8 novembre 1969 e la Società CO.GE.CI – Costruzioni Generali Civitavecchia s.r.l. a rogito del Notaio Giuseppe Capparella di Orbetello in data 10 settembre 2007 rep. n.ro 197/145 trascritto il 17 settembre 2007 al n. 12983 di formalità;
- esecuzione in forma specifica del Tribunale di Civitavecchia del 15 dicembre 2008 rep. n.ro 10324 trascritta il 13 gennaio 2009 al n. 405 di formalità con la quale



- veniva richiesto al Tribunale di emettere sentenza di trasferimento immobili per il mancato adempimento del preliminare sopra citato;
- sentenza costitutiva di diritti reali del Tribunale di Civitavecchia in data 31 gennaio 2013 rep. n.ro 1746 trascritta il 2 aprile 2013 al n. 3232 di formalità in favore del “Fallimento CO.GE.CI – Costruzioni Generali Civitavecchia S.r.l.” con la quale si trascrive la sentenza n. 97/2013 emessa dal Tribunale di Civitavecchia;

Pregiudizievoli: Trascrizione n. 405 del 13 gennaio 2009 della Domanda Giudiziale per Esecuzione in forma specifica della vendita dei beni alla Co.Ge.Ci. da parte di Marina e Luigi Vespignani.

## **5. GLI IMMOBILI – VALUTAZIONE**

### **5.1. APPARTAMENTO IN VIA PINELLI, 4 INT. 8**

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento di Via Bartolomeo Pinelli n.4 si trova al terzo piano di un palazzo in una zona semicentrale della città di Civitavecchia, area caratterizzata da edifici plurifamiliari e con scarsi esercizi commerciali, posto ad una distanza di circa 2 km dalla costa e dalla stazione ferroviaria.

L'edificio è costituito da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale ed è dotato di una struttura portante a travi e pilastri in calcestruzzo armato e di un rivestimento in cortina di mattoni rossi.



L'edificio risulta edificato con concessione edilizia 149 del 31.12.1973 intestata a Mario Vespignani e dotato di certificato di abitabilità n. 11 del 02.04.2002.

L'appartamento, posto al terzo piano Int. 8, confina a Nord e ad Est con Via Bartolomeo Pinelli e sugli altri fronti con appartamento interno 7 e vano scala; si presenta in buono stato, ristrutturato con riscaldamento autonomo e porta blindata, con pavimenti in monocottura, infissi in legno a vetro singolo e tapparelle in pvc.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civitavecchia al Foglio 24, Part. 1452, Sub. 8, z.c. 3, Cat. A/2 (civile), Classe 3, vani 4, Rendita Catastale € 464,81. Superficie Catastale: Totale: 85 mq - Totale escluse aree scoperte: 83 mq.

Riguardo alla consistenza: la visura e planimetria catastale attuale (Allegato 1b) non corrisponde alla realtà visionata nel sopralluogo (Allegato 1d) che invece corrisponde alla planimetria catastale precedente (Allegato 1c - estratta dal sottoscritto al catasto)

Neanche il progetto originale corrisponde alla situazione attuale poiché risulta che una stanza indicata nel progetto come P.Soggiorno sia stata scorporata dal bene in questione e accorpata con l'altro appartamento posto allo stesso piano, il Sub 7 (Interno7).

Riguardo alla distribuzione interna: l'immobile è stato variato per ristrutturazione dall'attuale occupante circa 15 anni fa; se ne riporta il rilievo effettuato nel sopralluogo nell'Allegato 1d.



Si deve considerare che l'immobile va regolarizzato dal punto di vista della configurazione interna e alla consistenza difforme rispetto alla planimetria catastale mediante una C.I.L.A. in sanatoria ed il successivo accatastamento.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si riportano come dato di riferimento i valori dell'Osservatorio dei Valori

Immobiliari del Ministero delle Finanze:

Risultato interrogazione: **Anno 2016 - Semestre 1**

**Provincia: ROMA**

**Comune: CIVITAVECCHIA**

**Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA (VIALE PIETRO NENNI)**

**Codice zona: D1**

**Microzona: 0**

**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        |                  |
| <b>Abitazioni civili</b>     | <b>Normale</b>     | <b>1500</b>           | <b>2100</b> | <b>L</b>         | <b>5</b>                       | <b>7,3</b> | <b>L</b>         |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1400                  | 2000        | L                | 4,5                            | 6,5        | L                |
| Box                          | Normale            | 900                   | 1250        | L                | 3,8                            | 5          | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1550                  | 2200        | L                | 5,3                            | 7,8        | L                |

Per le abitazioni civili situate in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.500,00 €/mq e un valore massimo di 2.100,00 €/mq per un valore medio di 1.800,00 Euro al metro quadro.





## Indagine di mercato

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro. Si consideri che negli annunci presenti sul territorio sono stati rilevati ma eliminati, poiché troppo distanti dalla media dei valori riportati, alcuni valori non affidabili perché molto alti o molto bassi.

| <b>Bene in vendita<br/>nella zona di<br/>riferimento</b> | <b>Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio<br/>elencati dal minimo al massimo</b> |
|--|---|
| <b>n.</b>  | <b>€/mq</b>   |
| 1  | 1348,00   |
| 2  | 1471,00   |
| 3  | 1487,50   |
| 4  | 1536,00   |
| 5  | 1590,00   |
| 6  | 1625,00   |
| 7  | 1631,50   |
| 8  | 1640,00   |
| 9  | 1727,00   |
| 10   | 1745,00   |
| 11   | 1747,50   |
| 12   | 1833,00   |
| 13   | 1840,00   |
| 14   | 1917,00   |
| 15   | 1917,00   |
| 16   | 1920,00   |
| 17   | 1962,00   |
| 18   | 2050,00   |
| <b>Totale</b>  | <b>30.987,5</b>   |
| <b>Media</b>   | <b>30.987,5/18 = 1.721,52</b>   |



L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.348,00€/mq a un massimo di 2.050,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si ottiene un valore medio di 1.721,52 €/mq.

Si considera quindi valido, nel caso specifico, considerate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, il valore identificato dalle ricerche di mercato che si arrotonda a **1.700,00 Euro al metro quadro**, molto vicino alla media dei valori dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

#### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie totale commerciale dell'appartamento risulta essere:

85,0 mq (da visura) + 12,0 mq (da rilievo camera non riportata in Catasto)= **97,0 mq**

#### **Valore complessivo dell'appartamento**

97,0 mq x 1.700,00 €/mq = 164.900,00 € che si arrotonda a **165.000,00 €**

Si deve considerare che l'immobile va regolarizzato dal punto di vista della configurazione interna difforme e della consistenza, aggiungendo la stanza non graficizzata rispetto alla planimetria catastale mediante una C.I.L.A. in sanatoria ed il successivo accatastamento che comprese le spese tecniche si può valutare per un onere di circa 5.000,00 Euro.

**Il valore attuale dell'immobile** si configura quindi in: 165.000,00 €  
5.000,00 € = **160.000,00 €**



## **5.2 APPARTAMENTO IN VIA DEL GASOMETRO, 7 - INT. 1**

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'appartamento di Via del Gasometro n.7 si trova al piano terra di un immobile caratterizzato da quattro piani fuori terra a destinazione residenziale, caratterizzato da una struttura in cemento armato e muratura e rivestimento in intonaco.

Il palazzo è stato edificato con approvazione della commissione edilizia il 21.02.1933 e con successiva approvazione per la sopraelevazione il 16.11.1946 e altra sopraelevazione con approvazione del 7.7.1948. (Tali sopraelevazioni non riguarda il bene in oggetto che si trova al piano terra).

L'appartamento è situato al piano terra, int.1 e confina con Via del Gazometro, cortile interno, Interno 2, eccetto altri.

Il bene è censito al Catasto Fabbricato del Comune di Civitavecchia, Foglio 15, Par. 78, Sub. 2, z.c. 3, Cat. A/4 (popolare), Classe 4, Vani 3,5, Rendita Catastale €225,95, Superficie catastale 57 mq.

L'appartamento si presenta in buono stato e, anche se privo di riscaldamento, è dotato di split in tutti gli ambienti.

E' attualmente utilizzato come ufficio dalla Signora Marina Vespignani che ha consentito al sottoscritto l'accesso ed è costituito da: cucina, soggiorno, camera e bagno.

Si rilevano le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- 1) È presente un volume abusivo costituito da un piccolo ambiente che misura 3,05 x 2,45 metri con accesso dalla cucina che sporge verso il cortile interno;



- 2) non è presente il muro che separava l'ingresso dal soggiorno;
- 3) l'accesso attuale all'appartamento si effettua solo dall'appartamento confinante int 2, poiché l'accesso originario dal pianerottolo risulta murato;
- 4) l'accesso al bagno risulta spostato sulla parete di confine con la cucina;
- 5) gli ambienti risultano controsoffittati e quindi i soffitti non sono alti 3,35 come indicato nella planimetria catastale ma 2,70 metri.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

### Osservatorio dei Valori Immobiliari:

### Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 1

**Provincia:** ROMA

**Comune:** CIVITAVECCHIA

**Fascia/zona:** Periferica/ZONA PERIFERICA (VIALE PIETRO NENNI)

**Codice zona:** D1

**Microzona:** 0

**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                  | 2100 | L                | 5                              | 7,3 | L                |
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 1400                  | 2000 | L                | 4,5                            | 6,5 | L                |
| Box                          | Normale            | 900                   | 1250 | L                | 3,8                            | 5   | L                |
| Ville e Villini              | Normale            | 1550                  | 2200 | L                | 5,3                            | 7,8 | L                |



Le abitazioni di categoria A4 “popolari” come quella in oggetto si possono ricondurre alla tipologia “Abitazioni di tipo economico” situate in zona.

Per queste, l'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 1.400,00 €/mq e un valore massimo di 2.000,00 €/mq per un valore medio di 1.700,00 Euro al metro quadro.

## B. Indagine di mercato appartamento Via del Gasometro 7

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

| Bene in vendita nella zona di riferimento | Valori di mercato estrapolati da annunci sul territorio elencati dal minimo al massimo |
|---|--|
| n.  | €/mq   |
| 1   | 1151,40  |
| 2   | 1212,00  |
| 3   | 1285,70  |
| 4   | 1433,00  |
| 5   | 1436,00  |
| 6   | 1437,50  |
| 7   | 1483,00  |
| 8   | 1549,00  |
| 9   | 1583,00  |
| 10  | 1612,50  |
| 11  | 1640,00  |
| 12  | 1714,00  |
| 13  | 1720,00  |
| 14  | 1720,00  |
| 15  | 1747,00  |
| 16  | 1800,00  |
| 17  | 1812,50  |
| 18  | 1825,00  |
| <b>Totale</b>                             | <b>28.161,6</b>  |
| <b>Media</b>                              | <b>28.161,6/18=1.564,53</b>  |



L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 1.151,40€/mq a un massimo di 1.825,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori ottenuti si ottiene un valore medio di 1.564,53 €/mq.

Si considera quindi valido, come indicativo, il valore di 1.600,00 Euro al metro quadro, molto prossimo al valore medio identificato dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari pari a 1.700,00 Euro al metro quadro.

Il valore identificato valore va ridotto:

- del 5% essendo l'immobile un piano terra

Si calcola quindi 1.600,00 Euro al mq – 5 % = 1.520,00 Euro al mq.

### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie totale commerciale dell'appartamento risulta essere:

57,0 mq da visura, che coincide con la superficie commerciale rilevata, esclusa la superficie del suddetto ambiente verso il cortile interno ritenuto abusivamente aggiunto alla struttura che quindi non si ritiene commerciabile.

### **Valore complessivo dell'appartamento**

57,0 mq x 1.520,00 €/mq = 86.640,00 € che si arrotonda a 87.000,00

Si deve considerare che l'immobile va regolarizzato dal punto di vista della configurazione interna difforme rispetto alla planimetria catastale mediante una C.I.L.A. in sanatoria ed il successivo accatastamento.



Tale regolarizzazione deve comprendere la demolizione del volume abusivo che insiste sul cortile interno, già descritto nei precedenti paragrafi, il conseguente ripristino del muro e dell'infisso originario verso il cortile e la riapertura della porta di accesso dall'androne con la chiusura di quella di collegamento con il subalterno confinante.

Tali lavorazioni possono essere valutate per un onere di circa 10.000,00 Euro sommando 2.000,00 Euro per le spese tecniche.

**Il valore attuale dell'immobile** si configura quindi in:

87.000,00 € - 12.000,00 € = **75.000,00 €**

### **5.3 - LOCALE MAGAZZINO/DEPOSITO**

**IN VIA DEL GASOMETRO, 9**

#### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Locale (magazzino/deposito) sito a Civitavecchia (RM), via del Gazometro n.9, z.c. 3, Cat. C/2, cl. 6, mq. 29, r.c. €235,35. Confina con Via del Gazometro, corpo scala, int. 2 del civico 7 salvo altri.

Il locale, che versa in cattivo stato di manutenzione e privo di riscaldamento, è costituito da due ambienti consecutivi con accesso su strada dal civico 9 tramite il vano scala condominiale e tramite porta su zona di accesso laterale comune con civico 7.

L'immobile è attualmente utilizzato come deposito dalla Signora Marina Vespignani che ha consentito al sottoscritto l'accesso.



## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro.

### B. Indagine di mercato magazzino Via del Gasometro 7

L'indagine di mercato ha evidenziato una serie di valori di vendita che rapportati alle metrature hanno determinato i seguenti valori al metro quadro:

| <b>Magazzini in vendita<br/>nella zona di<br/>riferimento</b> | <b>Valori di mercato estrapolati da<br/>annunci sul territorio elencati dal<br/>minimo al massimo</b> |
|---|---|
| <b>n.</b>   | <b>€/mq</b>   |
| 1   | 650,00  |
| 2   | 700,00  |
| 3   | 760,00  |
| 4   | 900,00  |
| <b>Totale</b>   | 3.010,00  |
| <b>Media</b>  | $3010/4=$ <b>752,50</b>   |

L'indagine di mercato ha permesso di determinare che i valori attribuiti alla zona per la vendita in piena proprietà di beni comparabili con quello in oggetto, oscillano tra un minimo di 650,00 €/mq a un massimo di 900,00€/mq.

Calcolando come dallo schema precedente la media tra i valori di mercato rilevati si ottiene un valore medio di 752,50 €/mq.

Tale tipologia di locale non è censita dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari ma si può considerare valido un valore pari al 50% del valore medio da





questo riportato per le “Abitazioni di tipo economico” quindi  $1.700,00/2 = 850,00$  Euro al mq.

Questo valore va ridotto:

- del 5% essendo l’immobile un piano terra
- del 5% per il cattivo stato di manutenzione e dotazioni del locale

Si calcola quindi  $850,00 \text{ €/mq} - 5\% - 5\% = \mathbf{765,00 \text{ Euro al metro quadro}}$ .

### **Calcolo della superficie commerciale**

La superficie totale commerciale dell'appartamento risulta essere:

29,0 mq da visura, che coincide con la superficie commerciale rilevata

### **Valore complessivo del magazzino**

$29,0 \text{ mq} \times 765,00 \text{ €/mq} = 22.185,00 \text{ €}$  che si arrotonda a **22.000,00 €**

## **5.4 GARAGE IN VIA PINELLI**

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

1) Garage sito a Civitavecchia (RM), Via Bartolomeo Pinelli, Foglio 24 part. 1483, sub. 11, piano S1, **interno D**, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 15, r.c. €133,25.

Il box singolo posto al piano interrato a cui si accede tramite rampa carrabile e scala confina con centrale idrica, Box “C”, spazio di manovra, salvo altri.

2) Garage sito a Civitavecchia (RM), Via Bartolomeo Pinelli, Foglio 24 part.1483 sub. 18, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, **interno L**, z.c. 3, cat. C/6, cl. 6, mq. 24, r.c. €182,21.



Il box singolo posto al piano seminterrato a cui si accede tramite la stessa rampa carrabile e scala del precedente, confina con centrale idrica, Box “C”, spazio di manovra, salvo altri.

## **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per i box auto situati in zona, L'Osservatorio del Mercato immobiliare individua un valore di mercato minimo di 900,00 €/mq e un valore massimo di 1.250,00 €/mq per un valore medio di 1.075,00 Euro al metro quadro.

L'indagine di mercato ha permesso di individuare un valore medio per i box situati in zona pari a circa 950,00 €/mq.

Dato il ridotto spazio in altezza del box D e la scarsa utilizzabilità dello spazio maggiore del box “L”, si ritiene di dover utilizzare un coefficiente di riduzione valido per entrambi pari al 15%.

Si calcola quindi  $950,00 - 15\% = 807,50$  che si arrotonda a 800,00 €/al mq

### **Stima dei box auto**

#### GARAGE interno “D”:

15 mq x 800,00 €/mq = **12.000,00 €**

#### GARAGE interno “L”:

24 mq x 800,00 €/mq = 19.200,00 €

che si arrotonda a **19.000,00 €**



## **5.5 TERRENI A CELLENO (VT)**

### **UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

1. Terreno di qualità dichiarata in visura Querceto sito a Celleno (VT), foglio 16 part.1, cl. 2, mq 1.740, r.d. €1,53, r.a. €0,27;
2. Terreno di qualità dichiarata in visura Seminativo Arborato sito a Celleno (VT), foglio 16 part. 2, cl. 3, mq 4.540, r.d. €26,96, r.a. €10,55;
3. Terreno di qualità dichiarata in visura Seminativo Arborato sito a Celleno (VT), foglio 16 part. 3, cl. 2, mq 1.590, r.d. €11,50, r.a. €4,93;

### **VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **Terreni nel Comune di Celleno (VT) Proprietà 1/2**

I terreni oggetto di stima sono situati nella Provincia di Viterbo, nel territorio del Comune di Celleno, fuori dal centro abitato.

I terreni costituiscono in sequenza, nelle loro 3 particelle, una fascia di terra che partendo dalla Strada Acquaforte in cui il Sub 3 risulta abbastanza pianeggiante e ad una quota leggermente inferiore alla strada, risale ripidamente con il Sub 2 fino ad una quota di svariati metri più alta dove si trova il Sub 1 che ritorna ad avere una configurazione abbastanza pianeggiante ma dotato di una boscaglia a confine poi con altri terreni.

I terreni risultano essere aree agricole e non edificabili.

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo relativo al primo semestre del 2016 (Camera di commercio industria artigianato e agricoltura) individua i prezzi che fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone.

Per il Comune di Celleno, individua i seguenti valori di compravendita:



- Terreni ad uso agricolo (nudi): 0,9 - 1,5 €/mq
- Terreni ad uso colture (vigneti): 1,6 – 1,8 €/mq

A seguito dell'analisi di mercato su beni simili, il valore di mercato individuato per terreni agricoli nella stessa zona va da circa 1,50 €/mq a circa 2,50 €/mq.

Tenute presenti le caratteristiche della zona in cui i terreni si trovano, nonché la loro ubicazione e le relative caratteristiche prevalenti, si ritiene di poter attribuire ai terreni in esame il valore unitario medio di €2,00 al metro quadro.

Per ciascun terreno si calcola:

1) Foglio 16 particella 1, querceto, cl. 2, mq 1.740, r.d. €1,53, r.a. €0,27;

mq 1.740 x €/mq 2,00 = 3.480,00 € che si arrotonda a 3.500,00 €

**La quota parte di proprietà del fallimento è di ½ quindi si calcola:**

3500,00 € / 2 = **1.750,00 €**

2) Foglio 16 particella 2, semin arbor, cl. 3, mq 4.540, r.d. €26,96, r.a. €10,55;

mq 4.540 x €/mq 2,00 = 9.080,00 € che si arrotonda a 9.100,00 €

**La quota parte di proprietà del fallimento è di ½ quindi si calcola:**

9.100,00 € / 2 = **4.550,00 €**

3) Foglio 16 particella 3, semin arbor, cl. 2, mq 1.590, r.d. €11,50, r.a. €4,93;

mq 1.590 x €/mq 2,00 = 3.180,00 € che si arrotonda a **3.200,00 €**

**La quota parte di proprietà del fallimento è di ½ quindi si calcola:**

3.200,00 € / 2 = **1.600,00 €**



## 5. CONCLUSIONI

Si riportano nelle conclusioni le valorizzazioni dei beni oggetto di perizia:

### **BENI SITUATI NEL COMUNE DI CIVITAVECCHIA (RM) quota 1/1**

#### 1. APPARTAMENTO Via Bartolomeo Pinelli, 4

Foglio 24 particella 1452 subalterno 8, piano 3, interno 8, z.c. 3, cat. A/2, cl. 3, vani 4, r.c. €464,81. **Il valore attuale dell'immobile di 97 mq virtuali commerciali si stima in 160.000,00 €**

#### 2. GARAGE Via Bartolomeo Pinelli, 14/A – int D

Foglio 24 particella 1483 subalterno 11, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno D, z.c. 3, cat. C/6, cl. 7, mq. 15, r.c. €133,25. **Il valore attuale dell'immobile di 15 mq virtuali commerciali si stima in 12.000,00 €**

#### 3. GARAGE Via Bartolomeo Pinelli 14/A – int L

Foglio 24 particella 1483 subalterno 18, Via Bartolomeo Pinelli, piano S1, interno L, z.c. 3, cat. C/6, cl. 6, mq. 24, r.c. €182,21. **Il valore attuale dell'immobile di 24 mq virtuali commerciali si stima in 19.000,00 €**

#### 4. APPARTAMENTO Via del Gasometro, 7

Foglio 15 particella 78 subalterno 2, Via da denominare snc, piano 1, z.c. 3, cat. A/4, cl. 4, vani 3,5, r.c. € 225,95. **Il valore attuale dell'immobile di 57 mq virtuali commerciali si stima in 75.000,00 €**



5. LOCALE (magazzino/deposito) Via del Gasometro, 9:

Foglio 15 particella 78 subalterno 502, piano T, interno 1, z.c. 3, cat. C/2, cl. 6, mq. 31, r.c. €235,35. **Il valore attuale dell'immobile di 29 mq virtuali commerciali si stima in 22.000,00 €**

**BENI SITUATI NEL COMUNE DI CELLENO (VT) quota 1/2**

6. TERRENO in Celleno (VT) Foglio 16 particella 1, querceto, cl. 2, mq 1.740, r.d. € 1,53, r.a. €0,27. Il valore attuale della quota parte di proprietà del fallimento (il 50%) si stima in 1.750,00 €

7. TERRENO in Celleno (VT) Foglio 16 particella 2, semin arbor, cl. 3, mq 4.540, r.d. € 26,96, r.a. €10,55. Il valore attuale della quota parte di proprietà del fallimento (il 50%) si stima in 4.550,00 €

8. TERRENO in Celleno (VT) Foglio 16 particella 3, semin arbor, cl. 2, mq 1.590, r.d. €11,50, r.a. €4,93. Il valore attuale della quota parte di proprietà del fallimento (il 50%) si stima in 1.600,00 €

**La somma del valore dei beni stimati corrisponde a 295.900,00 €**

Roma, 10 Febbraio 2017

Il Consulente Tecnico  
*Arch. Luca Punzi*



## **ELENCO ALLEGATI:**

- 1) **IMMOBILE 1 - APPARTAMENTO Via Bartolomeo Pinelli, 4**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA E PLANIMETRIA ATTUALE
  - c. PLANIMETRIA PRECEDENTE A QUELLA ATTUALE
  - d. PLANIMETRIA DA RILIEVO DEL SOPRALLUOGO IN DATA 22.11.2016
  - e. DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE DI CIVITAVECCHIA PROGETTO, CONCESSIONE, ABITABILITA'
  
- 2) **IMMOBILE 2 - GARAGE Via Bartolomeo Pinelli, 14/A – int D**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA E PLANIMETRIA ATTUALE
  
- 3) **IMMOBILE 3 - GARAGE Via Bartolomeo Pinelli 14/A – int L**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA E PLANIMETRIA ATTUALE
  - c. DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE DI CIVITAVECCHIA PROGETTO, CONCESSIONE, ABITABILITA' (il palazzo è lo stesso del garage interno D quindi i documenti valgono anche per il precedente immobile)
  
- 4) **IMMOBILE 4 - APPARTAMENTO Via del Gasometro, 7**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE
  - c. PLANIMETRIA PRECEDENTE A QUELLA ATTUALE
  - d. PLANIMETRIA DA RILIEVO DEL SOPRALLUOGO IN DATA 22.11.2016
  - e. DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE DI CIVITAVECCHIA PROGETTO, CONCESSIONE, ABITABILITA' (il progetto riguarda anche il civico 9 a seguire)
  
- 5) **IMMOBILE 5 - LOCALE Via del Gasometro, 9**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE
  
- 6) **IMMOBILE 6 - TERRENO in Celleno (VT) sub 1**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA ED ESTRATTO DI MAPPA
  
- 7) **IMMOBILE 7 - TERRENO in Celleno (VT) sub 2**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA ED ESTRATTO DI MAPPA
  
- 8) **IMMOBILE 8 - TERRENO in Celleno (VT) sub 3**
  - a. FOTOGRAFIE
  - b. VISURA STORICA ED ESTRATTO DI MAPPA
  
- 9) **VERBALI DI SOPRALLUOGO**
  
- 10) **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

