

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE XIV CIVILE**

Liquidazione giudiziale n°	295/2023
A carico di	TIPOLITOGRAFIA SAN PAOLO SRL
G.D.	Dott. Marco Genna
Curatore	Avv. Vincenzo Ioffredi

**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 dell'unità immobiliare sita in Comune di Loiri Porto San Paolo
(SS) di proprietà di Tipolitografia San Paolo s.r.l.

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima e dati catastali	3
2. Descrizione dell'unità immobiliare	4
3. Titolarità e provenienza.....	5
4. Inquadramento urbanistico.....	5
5. Regolarità edilizia	5
6. Consistenza dell'immobile.....	6
7. Criterio di stima del bene immobile.....	7
8. Stima del valore di mercato del bene	9
ELENCO ALLEGATI.....	11

Premessa

Il Dott. Marco Genna del Tribunale Ordinario di Roma – Sezione XIV, Giudice Delegato nella Liquidazione giudiziale in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore della Liquidazione Avv. Vincenzo Ioffredi, con provvedimento del 13.10.2023 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in qualità di perito incaricato della stima dei beni mobili di proprietà della società sottoposta a liquidazione giudiziale.

In data 08.01.2024 lo scrivente ha trasmesso al Curatore la relazione di stima di cui all'incarico.

In data 09.01.2024 il G.D. Dott. Marco Genna, su istanza del Curatore, ha autorizzato l'estensione dell'incarico già assegnato allo scrivente per la stima degli ulteriori beni di proprietà della società in liquidazione giudiziale e precisamente:

- a) Veicolo Maserati targato AG087PV;**
- b) Cespite immobiliare sito in Loiri Porto San Paolo (SS).**

La presente relazione è relativa alla stima dell'unità immobiliare in Loiri Porto San Paolo (SS).

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame dei documenti trasmessi dal Curatore e con la richiesta delle visure e delle planimetrie catastali dell'immobile.

In data 25.01.2024 è stato acquisito l'atto di compravendita mediante il quale la società in liquidazione è diventata proprietaria dell'immobile.

In data 02.02.2024 lo scrivente ha inviato al Comune di Loiri Porto San Paolo l'istanza di accesso agli atti per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie

relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima, è stato effettuato un sopralluogo presso l'unità immobiliare in Loiri Porto San Paolo in data 23.05.2024, alla presenza della Sig.ra Debora Martini, procuratrice della società in liquidazione giudiziale, nonché custode del cespite immobiliare.

Durante sopralluogo sono state scattate alcune fotografie [ALLEGATO N. 1] per documentare la situazione attuale dell'unità immobiliare.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima e dati catastali

Forma oggetto della presente stima il seguente immobile [ALLEGATI N. 2 e 3]:

- ✓ **Abitazione in villino** sita in Loiri Porto San Paolo (SS), via Monte Contros 82, distinta nel NCEU del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 p.IIa 1006 sub 2, categoria A/7 classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 104 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq, rendita € 1.053,57, località L'Ea Di L'Avru snc piano T.

CONFINI: via Monte Contros, abitazione via Monte Contros 80, abitazione via Monte Contros 84, salvo altri.

L'unità immobiliare è catastalmente intestata a Tipolitografia San Paolo per la quota di proprietà pari a 1/1.

Durante il sopralluogo sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale attualmente in atti [ALLEGATO N. 4].

Tali difformità riguardano la chiusura della veranda, la presenza di una tettoia a ridosso del prospetto orientale dell'abitazione e difformità in facciata relative alle finestre del soggiorno. Al fine di rappresentare l'attuale stato dei luoghi lo scrivente ha rilevato le misure dell'immobile ed ha redatto la planimetria dello stato di fatto rilevato durante il sopralluogo [ALLEGATO N. 5].

Per rendere l'immobile conforme sotto il profilo catastale sarà necessario presentare la planimetria rappresentante l'attuale stato dei luoghi mediante procedura DOCFA.

2. Descrizione dell'unità immobiliare

L'abitazione oggetto di stima fa parte di un villino plurifamiliare sito in località Porto San Paolo, via Monte Contros 82, a circa 15 km di distanza da Olbia.

Il villino è ubicato in una zona residenziale, su un pendio con vista sul golfo e sull'isola di Tavolara, a circa 800 m di distanza dai principali servizi del paese (bar, ristoranti, supermercati, farmacia, ecc) e a circa 2 km dalla spiaggia.

Il villino ha struttura in muratura di blocchetti di calcestruzzo e solai in laterocemento. Le facciate esterne sono in parte rivestite in pietra ed in parte intonacate e tinteggiate.

L'appartamento, posto al piano terra e con accesso dal civico 82 di via Monte Contros, è costituito da soggiorno con angolo cottura, tre camere, due bagni, ripostiglio e giardino.

Le finiture sono del tipo medio, con pavimenti in gres, pareti intonacate e tinteggiate e rivestimento in ceramica nei bagni e nella cucina. La cucina è in muratura. Una delle

camere da letto ha il soffitto in legno.

Le finestre sono in legno con vetro doppio ed alcune sono dotate di persiane in legno.

L'immobile è provvisto di impianto elettrico sottotraccia non a norma, impianto idrico-sanitario, climatizzatori per il riscaldamento e il raffrescamento e boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

L'unità immobiliare, esposta a sud-est, è dotata di giardino di superficie pari a mq 155 circa, dal quale si gode di una bellissima visuale sull'isola di Tavolara.

3. Titolarità e provenienza

L'abitazione oggetto di stima è pervenuta alla società Tipolitografia San Paolo S.r.l. in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio in Frascati Dott. Paolo Girolami rep. 43171 raccolta 3766 in data 15.01.1998 [ALLEGATO N. 6].

4. Inquadramento urbanistico

L'immobile è censito nelle tavole di zonizzazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Loiri San Paolo, approvato con delibera di Consiglio Comunale del 22 novembre 2021, n. 45 e s.m.i., in:

- Zona C di espansione residenziale, sottozona C1 espansione pianificata, comparto C1.3 – L'ea di L'avru, normata dall'art. 7 delle NTA.

5. Regolarità edilizia

Il villino cui appartiene l'abitazione oggetto di stima è stato edificato in virtù di Concessione edilizia n. 1096/53 del 26.10.1995 rilasciata al Sig. Alfonso Crescienzo e successivamente volturata alla Soc. Isola Bisentina 94 S.r.l. [ALLEGATO N. 7].

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del

Comune di Loiri Porto San Paolo non è emersa la presenza di ulteriori titoli o pratiche edilizie relative all'unità immobiliare oggetto di stima.

Durante il sopralluogo effettuato in data 23.05.2024 lo scrivente ha riscontrato la non conformità dello stato attuale dell'immobile a quanto autorizzato con la Concessione edilizia n. 1096/53 del 26.10.1995.

Nello specifico, le difformità rilevate sono le seguenti:

- tamponatura della veranda e diversa distribuzione interna della zona veranda/cucina;
- presenza di una tettoia a ridosso del prospetto orientale;
- ampliamento sul retro dell'immobile con la realizzazione del volume oggi occupato dalla camera con bagno interno e ripostiglio;
- allungamento dell'intercapedine verso sud;
- realizzazione di un'unica finestra in soggiorno, sulla facciata orientale del fabbricato, in luogo delle due finestre previste in progetto.

6. Consistenza dell'immobile

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 destinata

a veranda è stata computata in misura pari al 60%, il giardino in misura pari al 10%.

Si specifica che la superficie della camera, del bagno e del ripostiglio posti nella porzione di fabbricato realizzata abusivamente è stata computata alla stregua della superficie esterna, in quanto tale abuso non è sanabile e, pertanto, la porzione di fabbricato oggetto dell'ampliamento dovrà essere demolita per ripristinare lo stato legittimo.

La superficie commerciale dell'immobile arrotondata al metro quadro è pari a mq 93,00

così computati:

	Superficie lorda (mq)	Coeff. ragguglio	Superficie commerciale (mq)
Abitazione	68,80	1,00	68,80
Veranda	11,70	0,60	7,02
Giardino	172,50	0,10	17,25
Sup. commerciale totale (mq)			93,07

7. Criterio di stima del bene immobile

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.

8. Stima del valore di mercato del bene

Da indagini di mercato effettuate dallo scrivente presso agenzie immobiliari di Porto San Paolo è emerso che le quotazioni immobiliari per unità di superficie delle abitazioni della zona oscillano tra un minimo di €/mq 3.500,00 e un massimo di €/mq 4.500,00.

Date le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di stima, quali l'esposizione, la panoramicità, la qualità della costruzione, si ritiene che la quotazione da porre a base della stima sia la quotazione media, pari a €/mq 4.000,00.

Si perviene pertanto ad un valore di stima pari a:

$$V = \text{€/mq } 4.000,00 \times \text{mq } 93,00 = \text{€ } 372.000,00.$$

Al valore così computato devono essere applicate delle decurtazioni, per tener conto dei costi da sostenere per la presentazione delle pratiche edilizie autorizzative necessarie per sanare gli abusi sanabili, dei costi di demolizione, ricostruzione e smaltimento necessari all'eliminazione delle difformità non sanabili e delle limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria.

Nello specifico, si ritiene di applicare una decurtazione del 10% per tener conto delle spese necessarie alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico ed una decurtazione del 10% per tener conto della vendita giudiziaria:

$$V_M = \text{€ } 372.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 297.600,00 \text{ e in c.t. € } 300.000,00.$$

Il valore di mercato dell'abitazione in villino con annesso giardino pertinenziale sita in Loiri Porto San Paolo, via Monte Contros 82, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Loiri Porto San Paolo al foglio 234 particella 1006 sub 2, è pari a € 300.000,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri rassegna la presente relazione composta di n. 10 pagine e n. 7 allegati.

Roma, 09.07.2024

IL C.T.
(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 2 Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO N. 3 Visura catastale
- ALLEGATO N. 4 Planimetria catastale
- ALLEGATO N. 5 Planimetria stato di fatto immobile
- ALLEGATO N. 6 Atto di provenienza
- ALLEGATO N. 7 Titoli edilizi