

**PERIZIA
PER VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI
MERCATO DEGLI IMMOBILI RELATIVI AL
FALLIMENTO VALENTINI CONFEZIONI DI
VALENTINI ROBERTO & C. N. 1187/2002**

1

Roma, 23/10/2023

Il tecnico

Geom. Mattia Roccasecca

Il sottoscritto geom. Mattia Roccasecca, nato a Roma, il 02/08/1982, C.F. RCCMTT82M02H501U, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Roma con il n. 10062, con studio in Roma Via Tembien n. 33 cap. 00199, per incarico ricevuto dalla Curatela relativamente al Fallimento n. 1187/2002 Fallimento Valentini Confezioni di Valentini Roberto & C., Curatore Prof. Avv. Francesco Macioce, di redigere una perizia per la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili comprensiva della produzione della documentazione ipo-catastale, le eventuali note di trascrizione, i rilievi metrico-fotografici, la documentazione urbanistica necessaria per la valutazione economica, il sottoscritto, redige la seguente relazione ad espletamento dell'incarico ricevuto. Il sottoscritto ha sviluppato il proprio lavoro nella seguente relazione.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

1. Identificazione catastale degli immobili oggetto di stima;
2. Operazioni peritali;
3. Descrizione degli immobili;
4. Conservatoria dei Registri immobiliari;
5. Metodo di stima;
6. Valutazione economica;
7. Conteggi estimativi;
8. Conclusioni;
9. Allegati.

2

1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

A. Capannone industriale con relativa corte pertinenziale sito in Magliano de' Marsi (AQ) zona industriale, distinto al Catasto Fabbricati come segue

- Foglio 62, part. 591, sub. 1 graffato con il sub. 3, Via Scurcola, piano T-1 categ. D/7
- Foglio 62, part. 591, sub. 2, Via Scurcola, piano T, categ. A/2
- Foglio 62, part. 591, sub. 4, Via Scurcola, piano T, categ. C/2
- Foglio 62, part. 591, sub. 5, Via Scurcola, piano S1, categ. C/6

B. Appezamenti di terreno siti in Magliano de' Marsi (AQ) zona industriale, distinti al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 62 particella 188, superficie 945 mq, qualità Seminativo;
- Foglio 62 particella 189, superficie 565 mq, qualità Seminativo.

C. Locale commerciale sito in Roma Via Tommaso Zigliara n. 49-51, censito al catasto con schede n. 25489 del 17/05/1975 e n. 019297 del 05/03/1976.

2 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto ha reperito presso l'Agenzia delle Entrate (catasto) copia le visure storiche catastali (Allegato 1) e le planimetrie catastali rasterizzate ed estratti di mappa ultime in atti (Allegato 2) relative alle unità immobiliari oggetto di stima. Per l'unità immobiliare di Via Tommaso Zigliara n. 49-51 non è stato possibile reperire copia della planimetria catastale in quanto non correttamente censita in catasto.

Il sottoscritto in data 08/09/2023 si è recato presso gli immobili oggetto di perizia a Magliano de Marsi ed il 27/09/2023 negli immobili di Roma dove ha eseguito un rilievo metrico e fotografico (documentazione fotografica Allegato 7) delle unità immobiliari. Il 14/09/2023 è stato eseguito un sopralluogo presso il Comune di Magliano de' Marsi dove a seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata al Comune di Magliano de' Marsi con protocollo n. 7781 del 07/08/2023 è stato possibile reperire la documentazione urbanistica relativa al Capannone in Magliano de' Marsi (Allegato 9 – documentazione urbanistica). Relativamente all'immobile di Roma Via Tommaso Zigliara n. 49-51, è stata inoltrata al Comune di Roma richiesta di accesso agli atti SIPRE prot. QI/140919 del 07/08/2023 al fine di acquisire la copia del progetto di costruzione del fabbricato, ma con esito negativo in quanto il Comune ha comunicato in data 20/09/2023 che non è stato possibile reperirlo (Allegato 10 – Domanda accesso agli atti Roma).

Il sottoscritto ha eseguito indagini di mercato in zona e consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati ed i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per i terreni, reperendo le quotazioni immobiliari medie di zona (Allegato 3 Quotazioni immobiliari).

Il sottoscritto ha provveduto ed eseguire ricerche ed estrazione delle note di trascrizione degli atti presso la Conservatoria dei Registri immobiliari della Città dell'Aquila producendo la documentazione ipo-catastale (allegato 4 - Visure ultraventennali con aggiornamento al 06.09.2023). Non è stato possibile eseguire le ricerche presso la Conservatoria per l'immobile di Roma in quanto non correttamente censita in catasto. Il sottoscritto ha richiesto Certificato

di Destinazione Urbanistica per i terreni a Comune di Magliano de Marsi con protocollo n. 7780 del 08-08-2023, ottenendo il relativo certificato (Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica). Per quanto attiene l'accertamento della regolarità urbanistica, le relative difformità urbanistiche edilizie e catastali e il relativo costo per la sanatoria ci si rifà alla perizia del Geom. Romano Sabatini del 08/07/2014 la cui presente perizia è da ritenersi un aggiornamento. I valori indicati nella presente perizia di stima tengono in considerazione i costi della sanatoria/rispristino degli immobili secondo le difformità indicate nella perizia suddetta.

3 - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A. CAPANNONE SITO IN VIA SCURCOLA, MAGLIANO DE' MARSII (AQ)

Il complesso industriale sito in Magliano de' Marsi ricade nella fascia Extraurbana/ RESTANTE TERRITORIO COMUNALE, zona R1 microzona "1", consiste in un appezzamento di terreno avente superficie di mq. 10.930 sul quale è stato edificato, in forza della licenza edilizia n. 86 del 10/12/1975, rilasciata dal Comune di Magliano de' Marsi, un capannone industriale.

La struttura del capannone è in acciaio con tamponamenti in pannelli di calcestruzzo prefabbricato e copertura in lastre di lamiera grecata ricoperta da guaina impermeabilizzante; l'altezza dei locali è di mt 4,00. In una parte del fabbricato non è stato possibile accedere per effettuare rilievi in quanto le chiavi non erano reperibili. Una parte del fabbricato è destinata ad abitazione (censita al Foglio 62, part. 591, sub. 2) di mq 106 commerciali in pessimo stato di manutenzione.

Al di fuori del corpo edificato, si trova un locale interrato adibito ad autorimessa di mq. 42,00 (censito al Foglio 62, part. 591, sub. 5) ed una cabina elettrica (censita al Foglio 62, part. 591, sub. 5) .

Tutto il fabbricato ed i relativi annessi, che si trovano in stato di degrado ed in pessimo stato di manutenzione, hanno una superficie coperta complessiva di mq 2.362,00.

B. TERRENI SITI IN MAGLIANO DE' MARSII (AQ)

I terreni situati in Via Scurcola, si presentano in stato incolto, e difficilmente raggiungibili in quanto vi si può accedere solo tramite una stradina sterrata che ne limita la fruibilità, hanno una superficie totale di 15 are e 10 ca corrispondenti a 1.510,00 mq.

C. LOCALE COMMERCIALE SITO IN ROMA, VIA TOMMASO ZIGLIARA, CIV. 49-51

L'immobile ricade in fascia periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA) zona D24, microzona 59, il fabbricato risale a fine anni '60, adibito principalmente ad attività commerciali, risulta in buono stato di manutenzione con facciate ben conservate, il locale è composto in realtà da due distinte u.i. Le due u.i. sono state messe in comunicazione tramite apertura di un passaggio all'incirca alla metà del muro di divisione tra le stesse ed attualmente l'unità immobiliare risulta unica. Il locale ubicato al civ. 49 è composto di un ampio ambiente sulla strada, con un retro locale più piccolo; il civ. 51 ha gli stessi spazi del civ. 49 più un ulteriore spazio posteriore adibito a bagno ed antibagno. I locali si presentano in discreto stato di manutenzione. La Superficie commerciale totale è pari a mq. 118,000.

4 - CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

CAPANNONE SITO IN VIA DELLA SCURCOLA, MAGLIANO DE' MARSI

Si riporta di seguito la Visura ultraventennale eseguita presso la Conservatoria dei RR.II. di L'AQUILA con aggiornamento al 6.9.2023. Eseguita da Ipcat Visure S.R.L. Associato A.V.I. – Associazione Visuristi Italiani per conto del sottoscritto.

NOMINATIVO: VALENTINI CONFEZIONI DI ROBERTO VALENTINI & C SAS - sede Roma

5

OGGETTO: Porzioni immobiliari in Comune di Magliano dei Marsi:

IMMOBILE 1)

1) terreni in catasto rustico distinti al F. 62 particelle 188 di mq. 945 e 189 di mq. 565

IMMOBILE 2)

1) D/7 in Via Scurcola al piano terra e primo in catasto urbano censito al F. 62 particella 591 subb. 1 e 3 graffati (ex particella 186 sub. 1 e particella 187 sub. 2 graffati);

2) Abitazione in Via Scurcola al piano terra in catasto urbano censito al F. 62 particella 591 sub. 2 (ex particella 62 particella 186 sub. 2);

3) Locale uso magazzino in Via Scurcola al piano terra in catasto urbano censito al F. 62 particella 591 sub. 4; (ex particella 187 sub. 1);

4) Posto auto in Via Scurcola al piano seminterrato in catasto urbano censito al F. 62 particella 591 sub. 5 (ex particella 185);

RISULTANZE:

IMMOBILE 1)

- Formalità 8671 del 16.7.1991 (11019 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Rauccio Filippo di Avezzano del 4.7.1991 rep. 719 a favore della società "VALENTINI CONFEZIONI DI VALENTINI ROBERTO & C S.A.S." - sede Roma contro Del (n.) e (n.) mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Magliano dei Marsi, Loc. Valentini, terreno di mq. 565 in catasto rustico distinto al F. 62 p.la 189. (ATTO NON VOLTURATO)
- Formalità 8670 del 16.7.1991 (11018 d'ordine) trascrizione atto di compravendita a rogito Notaio Rauccio Filippo di Avezzano del 4.7.1991 rep. 719 a favore della società "VALENTINI CONFEZIONI DI VALENTINI ROBERTO & C SAS" - sede Roma contro (n.) mediante il quale la società acquista la piena proprietà della porzione immobiliare in Magliano dei Marsi, Loc. Valentini, terreno di mq. 945 in catasto rustico distinto al F. 62 p.la 188.

RISULTANZE:

IMMOBILE 2)

- Formalità 7574 del 15.6.1994 (9413 d'ordine) trascrizione decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Avezzano in data 16.6.1993 rep. 493 a favore della società "VALENTINI CONFEZIONI DI VALENTINI ROBERTO & C SAS" sede Roma contro la società - sede mediante il quale la prima società acquista la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Magliano dei Marsi e precisamente:
 - 1) due fabbricati industriali D7 in catasto urbano censiti al F. 62 p.la 186 sub. 1 e p.la 187 sub. 2;
 - 2) locale uso magazzino in catasto urbano censito al F. 62 particella 187 sub. 1;
 - 3) posto auto in catasto urbano censito al F. 62 particella 185;
 - 4) abitazione in catasto urbano censita al F. 62 particella 186 sub. 2;
 - 5) terreni in catasto rustico riportati al F. 62 particelle 168 – 186 – 185 – 169 – 346 – 170 – 347 e 345.

GRAVAMI:

- Formalità 863 del 16.7.2014 (10986 d'ordine) iscrizione di ipoteca volontaria in RINNOVAZIONE della ipoteca iscritta originariamente in data 27.7.1994 al numero 1287 di formalità. Rinnovata a favore della sede Roma contro la società

"VALENTINI CONFEZIONI DI VALENTINI ROBERTO & SAS"" - sede Roma per euro 852.153,88. Grava sulle seguenti porzioni immobiliari in Magliano dei Marsi e precisamente:

- 1) posto auto in Via Scurcola 41 in catasto urbano censito al F. 62 particella 185;
- 2) fabbricato industriale in Via Scurcola 41 in catasto urbano censito al F. 62 particella 186 sub. 1;
- 3) abitazione in Via Scurcola 41 in catasto urbano censito al F. 62 particella 186 sub. 2;
- 4) locale uso magazzino in Via Scurcola 41 in catasto urbano censito al F. 62 particella 187 sub. 1;
- 5) fabbricato industriale in Via Scurcola 41 in catasto urbano censito al F. 62 particella 187 sub. 2.
- Formalità 17320 del 14.11.2007 (29874 d'ordine) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 14.11.2002 rep. 2816 a favore della

02

contro la società "VALENTINI CONFEZIONI DI VALENTINI ROBERTO & SAS" - sede Roma. Nella massa fallimentare la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Magliano dei Marsi, Loc. Valentini, terreni in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 188 di mq. 945 e p.lla 189 di mq. 565 – 168 – 186 – 185 – 169 – 346 – 170 – 347 – 345; due fabbricati industriali in catasto urbano al F. 62 particella 186 sub. 1 e particella 187 sub. 2; locale uso magazzino in catasto urbano censito al F. 62 particella 187 sub. 1; posto auto in catasto urbano censito al F. 62 particella 185; abitazione in catasto urbano censito al F. 62 particella 186 sub. 2; due fabbricati industriali in catasto urbano censiti al F. 62 particella 591 subb. 1 e 3 graffati; abitazione in catasto urbano censita al F. 62 particella 591 sub. 2; locale uso magazzino in catasto urbano censito al F. 62 particella 591 sub. 4; posto auto in catasto urbano censito al F. 62 particella 591 sub. 5.

- Formalità 16992 dell'8.11.2007 (29388 d'ordine) trascrizione sentenza dichiarativa di fallimento emessa dal Tribunale di Roma in data 14.11.2002 rep. 2816 a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento n. 1187/02 della Valentini Confezioni Sas di Valentini Roberto nonché Valentini Roberto" contro la società

- sede Roma. Nella massa fallimentare la piena proprietà delle porzioni immobiliari in Magliano dei Marsi, Loc. Valentini, terreni in catasto rustico distinti al F. 62 p.lla 188 di mq. 945 e p.lla 189 di mq. 565 – 168 – 186 – 185 – 169 – 346 – 170 – 347 – 345; due fabbricati industriali in catasto urbano al F. 62 particella 186 sub. 1 e particella 187 sub. 2; locale uso magazzino in catasto urbano censito al F. 62 particella 187 sub. 1;

posto auto in catasto urbano censito al F. 62 particella 185; abitazione in catasto urbano censito al F. 62 particella 186 sub. 2; due fabbricati industriali in catasto urbano censiti al F. 62 particella 591 subb. 1 e 3 graffati.

GRAVAVA IPOTECA GIUDIALE FORM. 499 DEL 6.3.2002: NON RISULTA ESSERE STATA RINNOVATA QUINDI ALLO STATO E' PERENTA.

5 - METODO DI STIMA

Il sottoscritto ha adottato il metodo di stima comparativo sintetico per gli immobili oggetto di stima. E' stato possibile adottare tale metodo di stima in quanto per gli immobili oggetto di stima sono reperibili i valori di mercato realizzati in zona per immobili simili. E' stato possibile consultare i valori sull'Osservatorio del mercato Immobiliare (O.M.I.) per i fabbricati. In tale banca dati sono state estratte le quotazioni immobiliari relativi al secondo semestre 2022 (ultimi pubblicati). E' stato possibile consultare i Valori Agricoli Medi (V.A.M.) per i terreni. In tale banca dati sono state estratte le quotazioni per i terreni relativi all'annualità 2012 (ultimi pubblicati). Il sottoscritto non ha ritenuto opportuno eseguire la stima con il metodo del valore di trasformazione, seppur i terreni risultano edificabili, in quanto si ritiene antieconomica la costruzione, ed il valore di mercato del realizzato si ritiene inferiore al costo di costruzione e dei relativi oneri o comunque privo di margine d'impresa, anche in considerazione della fattibilità paesaggistica e con consistenti limitazioni dovute alla Fascia di Rispetto Autostradale e delle parti dell'appezzamento vincolate Leggi n. 1497 / 1939 - n. 431 / 1985 e successive modifiche ed integrazioni (Decreto Legislativo n. 42 / 2004).

8

6 - VALUTAZIONE ECONOMICA

A. CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN VIA SCURCOLA, MAGLIANO DE' MARSÌ (AQ)

L'immobile ricade in zona "R1" fascia extraurbana/RESTANTE TERRITORIO COMUNALE della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al secondo semestre 2022 (ultimo pubblicato), relativi al produttivo sono i seguenti:

Capannoni industriali in stato conservativo normale:

minimo 190,00 €/mq;

massimo 250,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

Si riportano di seguito i Valori Immobiliari Dichiarati all'Agenzia delle Entrate (comparabili) relativi ad atti di compravendita per immobili georiferiti nel rispettivo ambito territoriale

1. Compravendita eseguita a Gennaio 2020 per Capannone, categoria D/7, ubicato e meno di 300 metri dall'immobile oggetto di stima € 100.000,00;
2. Compravendita eseguita a Maggio 2019 per capannone, categoria D/7, ubicato e meno di 300 metri dall'immobile oggetto di stima € 118.000,00;

Il sottoscritto prendendo in considerazione:

- 1) la zona e il contesto circostante;
- 2) l'andamento dei prezzi in generale;
- 3) la consistenza globale dell'immobile, la sua conformazione e disposizione interna
- 4) lo stato manutentivo, il grado di finitura interno ed esterno,
- 5) le caratteristiche dell'edificio e la dotazione di impianti.

Ha individuato i seguenti valori di mercato per l'unità immobiliare suddetta:
capannone industriale in Via Scurcola, Magliano de Marsi (AQ): 190,00 €/mq.

9

B. TERRENI SITI IN VIA SCURCOLA, MAGLIANO DE' MARSI

L'immobile ricade in zona "Regione Agraria n. 07" relativa al Comune di Magliano de Marsi della banca dati dei Valori Agricoli Medi (V.A.M.). I valori relativi all'annualità 2012 (ultimo pubblicato) sono i seguenti:

Seminativo = 4.920,00 € /Ha, pari a 0,492 €/mq.

C. LOCALE COMMERCIALE SITO IN ROMA, VIA TOMMASO ZIGLIARA N. 49-51

Il locale ricade in zona D24 fascia Periferica/PRIMAVALLE-TORREVECCHIA (VIA DI TORREVECCHIA) della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare. I valori relativi al secondo semestre 2022 (ultimo pubblicato), relativi al produttivo sono i seguenti:

Negozi in stato conservativo normale:

minimo 1.300,00 €/mq;

massimo 1.700,00 €/mq,

riferiti alla superficie commerciale.

Si riportano di seguito i Valori Immobiliari Dichiarati all'Agenzia delle Entrate (comparabili) relativi ad atti di compravendita per immobili georiferiti nel rispettivo ambito territoriale

1. Compravendita eseguita a Novembre 2022 per negozio, categoria C/1, superficie mq. 145, ubicato e meno di 300 metri dall'immobile oggetto di stima € 180.000,00;
2. Compravendita eseguita a Maggio 2022 per negozio, categoria C/1, superficie mq. 50 ubicato e meno di 300 metri dall'immobile oggetto di stima € 50.000,00;

Il sottoscritto prendendo in considerazione:

- 1) la zona e il contesto circostante;
- 2) l'andamento dei prezzi in generale;
- 3) la consistenza globale dell'immobile, la sua conformazione e disposizione interna
- 4) lo stato manutentivo, il grado di finitura interno ed esterno,
- 5) le caratteristiche dell'edificio e la dotazione di impianti.

Ha individuato i seguenti valori di mercato per l'unità immobiliare suddetta:

10

Locale commerciale sito in Roma, Via Tommaso Zigliara n. 49-51: 1.400,00 €/mq.

7 - CONTEGGI ESTIMATIVI

- A. Capannone industriale sito in Via Scurcola, Magliano de' Marsi (AQ)
Superficie commerciale mq 2.362,00
Valore di mercato 190,00 €/mq
Valore di mercato dell'immobile = $190,00 \text{ €/mq} \times 2.362,00 \text{ mq} = 448.780,00 \text{ €}$
- B. Terreni siti in Via Scurcola, Magliano de' Marsi (AQ)
Superficie 1.510,00 mq
Valore di mercato 0,492 €/mq
Valore di mercato terreni = $0,492 \text{ €/mq} \times 1.510,00 \text{ mq} = 742,92 \text{ €}$
- C. Locale commerciale in Roma, Via Tommaso Zigliara n. 49-51
Superficie 118,00 mq
Valore di mercato 1.400,00 €/mq
Valore di mercato dell'immobile = $1.400,00 \text{ €/mq} \times 118,00 \text{ mq} = 165.200,00 \text{ €}$

8 - CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della perizia è il seguente:

LOTTO 1:

- A. CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN VIA SCURCOLA, MAGLIANO DE' MARSI (AQ)
€ 448.780,00 (quattrocentoquarantottomilasettecentoottanta/00)

LOTTO 2:

- B. TERRENI SITI IN VIA SCURCOLA, MAGLIANO DE' MARSI
€ 742,92 (settecentoquarantadue/92)

LOTTO 3:

- C. LOCALE COMMERCIALE SITO IN ROMA, VIA TOMMASO ZIGLIARA, CIV. 49-51
€ 165.200,00 (centosessantacinquemiladuecento/00)

11

9 - ALLEGATI

- Allegato 1 – Visure catastali;
- Allegato 2 – Planimetrie catastali;
- Allegato 3 – Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- Allegato 4 – Relazione conservatoria dei Registri immobiliari;
- Allegato 5 – Accesso agli atti Magliano de' Marsi;
- Allegato 6 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Allegato 7 – Documentazione fotografica;
- Allegato 8 – Relazione geom. Romano Sabatini del 08/07/2014;
- Allegato 9 – Documentazione Urbanistica Magliano de' Marsi;
- Allegato 10 – Domanda accesso agli atti Roma.

Roma, 23/10/2023

Firmato digitalmente da
Firma digitale del tecnico

mattia roccasecca

CN = roccasecca mattia
O = Collegio dei Geometri di
Roma
T = Geometra
SerialNumber =
FINIT-RCCMTT82M02H501U
e-mail =
mattia.roccasecca@geopec.it
C = IT

