

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 Nettuno (RM).

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima e dati catastali	3
2. Conformità catastale	3
3. Descrizione delle unità immobiliari.....	4
4. Titolarità e provenienza.....	5
5. Inquadramento urbanistico.....	5
6. Regolarità edilizia	5
7. Consistenza.....	6
8. Criterio di stima dei beni immobili	7
9. Stima del valore di mercato dei beni	9
Elenco Allegati	11

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 Nettuno.

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

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

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 12.03.2024.

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 Nettuno

[ALLEGATO N. 2]:

- ✓ **Lastrico solare** in via Romana 181, distinto nel NCEU del Comune di Nettuno al foglio 27 p.IIa 2223 **sub 36**, categoria F/5, consistenza mq 399, piano 4.
CONFINI: distacco su particella 261, distacco su particella 758, distacco su strada privata, salvo altri.
- ✓ **Box auto** in via Romana 181, distinto nel NCEU del Comune di Nettuno al foglio 27 p.IIa 2223 **sub 42**, categoria C/6 classe 5, consistenza mq 10, superficie catastale mq 13, rendita catastale € 88,83, piano T.
CONFINI: area di manovra sub 35, box auto sub 43, box auto sub 41, salvo altri.
- ✓ **Box auto** in via Romana 181, distinto nel NCEU del Comune di Nettuno al foglio 27 p.IIa 2223 **sub 43**, categoria C/6 classe 5, consistenza mq 10, superficie catastale mq 13, rendita catastale € 88,83, piano T.
CONFINI: area di manovra sub 35, box auto sub 42, box auto sub 41, salvo altri.

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

2. Conformità catastale

Durante il sopralluogo è stata rilevata una difformità tra lo stato di fatto dei box auto e le planimetrie catastali attualmente in atti [ALLEGATO N. 3] relativamente all'altezza

delle due unità immobiliari.

Difatti, nelle planimetrie catastali è riportata, per entrambi i box, un'altezza interna pari a m 2,75, mentre di fatto entrambi i box hanno altezza interna variabile, con altezza media pari a m 2,50 per il box sub 42 e m 2,30 per il box sub 43.

Per correggere l'errata indicazione delle altezze e rendere i due box conformi sotto il profilo catastale sarà necessario incaricare un tecnico della presentazione di un Docfa per ogni unità immobiliare.

Il lastrico solare, rappresentato nell'elaborato planimetrico [ALLEGATO N. 4], è conforme sotto il profilo catastale.

3. Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato residenziale di quattro piani fuori terra e un piano interrato sito in zona centrale, ad una distanza di circa 700 m dalla stazione ferroviaria e di circa 900 m dal borgo medievale e dal lungomare.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico 181 di via Romana, attraverso una strada privata. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai con struttura mista in cemento armato e laterizio e copertura piana.

Il **lastrico solare** oggetto di stima costituisce la copertura del fabbricato. Ha una superficie pari a mq 399,00 e non è dotato di parapetti. L'accesso al lastrico solare avviene dal piano terzo, attraverso una scala a chiocciola di proprietà esclusiva. È rivestito con una guaina ardesiata impermeabile di recente realizzazione e in buono stato conservativo. Sul lastrico solare insistono gli extracorsa degli ascensori condominiali.

I **box auto** sono ubicati in un corpo di fabbrica indipendente, edificato in prossimità della facciata occidentale dell'edificio e costituito da un unico piano fuori terra.

Hanno superficie utile pari a mq 10,00 circa. Sono dotati di porta basculante in lamiera zincata, pavimenti in calcestruzzo e pareti intonacate e tinteggiate. Lo stato di conservazione è buono.

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. 86520 raccolta n. 16360 a rogito del Notaio Dott. Gianvincenzo Nola in Roma in data 18.10.2007 [ALLEGATO N. 5].

5. Inquadramento urbanistico

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Nettuno, approvato con D.G.R.L. n. 568 del 22.05.1973 e s.m.i., le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in:

- Zona D di ristrutturazione viaria ed edilizia, normata dall'art. 14 delle NTA.

6. Regolarità edilizia

Il compendio immobiliare cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione edilizia con aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione da industriale ad uso civile abitazione per il quale il Comune di Nettuno ha rilasciato, in data 29.11.2007, il Permesso di Costruire n. 339/2007 [ALLEGATO N. 6].

In data 25.09.2009 il comune di Nettuno ha rilasciato alla società Gestioni Immobiliari di Lucchini Debora & C. S.a.s. il Permesso di Costruire in sanatoria n. 333/2009 per le opere eseguite in difformità al Permesso di Costruire n. 339/2007.

Dal confronto tra lo stato di fatto degli immobili rilevato durante il sopralluogo e il progetto allegato al Permesso di Costruire in sanatoria n. 333/2009 [ALLEGATO N. 7] è emerso quanto segue:

- il lastrico solare sub 36 è regolare sotto il profilo edilizio;
- il box auto sub 42, identificato nel progetto approvato dal comune di Nettuno con il n. 6, è regolare sotto il profilo edilizio;
- il box auto sub 43, identificato nel progetto approvato dal comune di Nettuno con il n. 7, è regolare sotto il profilo edilizio.

In merito a quest'ultimo box si evidenzia che nel progetto è stata riportata, per un errore materiale, una misura parziale della larghezza, pari a cm 219. Lo scrivente ha verificato, utilizzando l'opportuna scala di riferimento, che la larghezza totale del box auto rappresentato nel progetto è pari a cm 228 ed è pertanto conforme allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

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 del lastrico solare è stata computata utilizzando un coefficiente di

ragguaglio pari al 10%, mentre quella dei box è stata computata per intero:

Immobile	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	Sup. commerciale in c.t. (mq)
Lastrico solare	399,00	0,10	39,90	40,00
Box auto sub 42	12,70	1,00	12,70	13,00
Box auto sub 43	13,00	1,00	13,00	13,00

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 dal più recente listino della Borsa Immobiliare di Roma, con riferimento al Comune della Città metropolitana di Roma Capitale C72 - Nettuno. Il listino della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2023 – riporta per le abitazioni di II fascia una quotazione pari a €/mq 1.150,00 e per i box e posti auto una quotazione pari a €/mq 700,00.

Al valore ottenuto utilizzando la quotazione per unità di superficie riportata nel listino BIR devono essere applicati opportuni coefficienti decrementativi per tener conto delle caratteristiche intrinseche proprie delle unità immobiliari.

Nello specifico, si ritiene che per tener conto della limitata appetibilità sul mercato del

lastrico solare, che è privo di parapetti e pertanto non praticabile ed ha unico accesso da una scala a chiocciola, si debba applicare un coefficiente decrementativo pari al 35%.

Quanto al box auto sub 43, per tener conto del limitato spazio di manovra disponibile per accedere all'interno del box, si ritiene di dover applicare un coefficiente decrementativo pari al 10%.

Immobile	Sup. commerciale (mq)	Quotazione (€/mq)	V	Detrazione	V _M	V _M in c.t.
Lastrico solare	40,00	1.150,00	46.000,00 €	-35,00%	29.900,00 €	30.000,00 €
Box auto sub 42	13,00	700,00	9.100,00 €	0,00%	9.100,00 €	9.000,00 €
Box auto sub 43	13,00	700,00	9.100,00 €	-10,00%	8.190,00 €	8.000,00 €

Il valore di mercato del lastrico solare sito in Nettuno, via Romana 181, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 27 particella 2223 sub 36 è pari a € 30.000,00.

Il valore di mercato del box auto sito in Nettuno, via Romana 181, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 27 particella 2223 sub 42 è pari a € 9.000,00.

Il valore di mercato del box auto sito in Nettuno, via Romana 181, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 27 particella 2223 sub 43 è pari a € 8.000,00.

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

Roma, 18.03.2024

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica immobili in Nettuno
- ALLEGATO N. 2 Estratto di mappa e visure catastali immobili in Nettuno
- ALLEGATO N. 3 Planimetrie catastali immobili in Nettuno
- ALLEGATO N. 4 Elaborato planimetrico immobili in Nettuno
- ALLEGATO N. 5 Atto di provenienza immobili in Nettuno
- ALLEGATO N. 6 Titoli edilizi immobili in Nettuno
- ALLEGATO N. 7 Stralcio progetto approvato dal Comune di Nettuno