

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO CONS. DOTT. [REDACTED]

[REDACTED]

COPIA

PERIZIA ESTIMATIVA

[REDACTED]

Latina - Via Malconsiglio, 40

[REDACTED]

Guidonia Montecelio - Via Vallinfreda n. 36

PERITO ESTIMATORE

DOTT. GIOVANNI VARZI - GEOMETRA

[REDACTED]

[REDACTED]

SOMMARIO

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE	3
ACCESSI ED INDAGINI PERITALI.....	3
DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO ATTUALE.....	4
METODOLOGIA ADOTTATA - CENNI SUL CRITERIO DI STIMA SCELTO	4
CRITERIO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	5
RISPOSTA AL QUESITO	6
VALUTAZIONE [REDACTED].....	6
DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	6
VALUTAZIONE	7
RISPOSTA AL QUESITO	8
VALUTAZIONE CAPANNONE ED ACCESSORI, IN LATINA	8
VIA MALCONSIGLIO N. 40.....	8
DESCRIZIONE DEI LUOGHI.....	8
VALUTAZIONE	9
RISPOSTA AL QUESITO	10
VALUTAZIONE [REDACTED].....	10
RISPOSTA AL QUESITO	12
VALUTAZIONE POSTI AUTO SCOPERTI IN GUIDONIA MONTECELIO, GUIDONIA MONTECELIO, VIA VALLINFREDA N. 36.....	12
CONCLUSIONI	13
ALLEGATI	14

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO PERITALE

Con lettera fax del 31/05/2011, l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] nella sua qualità di Commissario Giudiziale del C.P. 40/2010, comunicava allo scrivente Geometra Dott. Giovanni VARZI, libero professionista con studio [REDACTED] [REDACTED] iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Roma al n° [REDACTED] la nomina conferita dal Sig. G.D. Cons. Dott. [REDACTED] quale perito estimatore nella procedura in epigrafe.

Ricevuta la documentazione e le informazioni necessarie dall'Avv. [REDACTED] in un successivo incontro, lo scrivente c.t.u. espone il proprio parere tecnico in ordine alla stima del più probabile valore di mercato attuale dei beni immobili meglio indicati nell'istanza di nomina del 18/05/2011 e precisamente:

- [REDACTED]
- **Fabbricato sito in Latina, Via Malconsiglio;**
- [REDACTED]

Successivamente, per le vie brevi, veniva chiesto allo scrivente di integrare la valutazione di cui sopra anche con **tre (n. 3) posti auto scoperti siti in Guidonia Montecelio - Via Vallinfreda n.36.**

ACCESSI ED INDAGINI PERITALI

Allo scopo di formulare il proprio parere, lo scrivente ha eseguito i sopralluoghi, per prendere cognizione delle consistenze e caratteristiche degli immobili, nelle date del:

- 8 luglio 2011, [REDACTED]

- 19 luglio 2011, compendio in Latina;
- 2 settembre 2011, [REDACTED] posti auto in Guidonia Montecelio.

In date diverse sono state eseguite anche ricerche di mercato tramite l'acquisizione di informazioni presso enti e operatori del settore immobiliare, utili al caso in questione.

Dalla comparazione di tutte le informazioni e documenti resi disponibili e acquisiti, nonché dalle risultanze dei sopralluoghi, il sottoscritto ha formulato il parere al quesito posto come appresso.

DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO ATTUALE

La letteratura estimativa definisce il valore di mercato come segue: *“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

METODOLOGIA ADOTTATA - CENNI SUL CRITERIO DI STIMA SCELTO

Circa i criteri di valutazione, il metodo di stima seguito è costituito dal procedimento **sintetico-comparativo**, articolato nel reperimento di dati storici elementari relativi a prezzi di mercato di immobili analoghi, con caratteristiche simili od assimilabili a quelle in esame. Sono state consultate pertanto banche dati, listini e pubblicazioni specialistiche.

Si è quindi tenuto conto dell'ubicazione e delle caratteristiche delle, rispettive zone relativamente all'assetto

urbanistico (servizi e collegamenti), al contesto ambientale ed economico - sociale, alle condizioni di mercato. Hanno inoltre influito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi come la tipologia, la struttura e lo stato di manutenzione e conservazione, il livello estetico e qualità architettonica, il piano, l'esposizione, la luminosità, la razionalità distributiva degli spazi interni, i servizi e gli impianti tecnologici, pavimenti, serramenti e finiture.

I risultati così ottenuti sono stati poi verificati sulla base della conoscenza ed esperienza professionale dello scrivente tecnico.

Si precisa, inoltre, che allo scrivente non è stata richiesta la verifica delle legittimità amministrativo-edilizie degli immobili e l'accertamento della sussistenza di eventuali iscrizioni, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli che ovviamente dovranno essere oggetto di idoneo accertamento prima dell'attribuzione dei beni.

CRITERIO DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Con particolare riferimento alla Norma UNI 10750, la superficie commerciale (SR) è stata determinata dalla somma della superficie calpestabile interna, dell'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e considerando la metà della superficie dei muri a confine con proprietà vicine o con parti condominiali.

Per comodità operativa il calcolo della SR è stato eseguito tramite un rilievo dimensionale fatto sui luoghi e la successiva verifica di alcuni elaborati grafici presenti in atti della procedura e messi a disposizione dello scrivente.

La superficie coperta dovrà riferirsi ad un preciso parametro quantitativo unitario che nel nostro caso è il seguente:

- (SLR) Superficie residenziale e/o ufficio e/o locali in genere, parametro unitario = (1/1);
- (SA1) Superficie accessori, locale cantina fattore di riduzione = (1/5).
- (SS) Superficie scoperta balconi, terrazzi = fattore di riduzione (1/4).

Si precisa che le aree ed i terreni, invece, verranno valutate in funzione della loro dimensione e/o della potenzialità edificatoria (con particolare riferimento a quello di Guidonia) e/o della loro pertinenzialità (con particolare riferimento a quello di Latina), non ritendo corretto attribuire un valore al mq..

RISPOSTA AL QUESITO

VALUTAZIONE [REDACTED]

Descrizione dei luoghi

Valutazione

RISPOSTA AL QUESITO**VALUTAZIONE CAPANNONE ED ACCESSORI, IN LATINA****VIA MALCONSIGLIO N. 40****Descrizione dei luoghi**

Il compendio in questione è situato nell'ambito del Comune di Latina, in località "Borgo Grappa", con accesso da Via Malconsiglio n. 40. "Borgo Grappa" è una località raggiungibile dalla Via Pontina (S.S. 148) e dista pochi chilometri da Latina. Anche Borgo Grappa è tra le zone bonificate nel periodo ricompreso tra la prima e la seconda guerra mondiale.

All'interno del lotto di terreno in questione, avente una conformazione triangolare e pianeggiante con una superficie di circa mq. 4700 (in catasto mq. 4714), è presente un corpo di fabbrica principale avente le caratteristiche tipiche del "locale artigianale" ma catastalmente censito come "**deposito-magazzino**" (categoria C/2). Detto lotto è risultato completamente recintato tramite un muretto di blocchetti di tufo con sovrapposta una ringhiera metallica.

Il corpo di fabbrica principale, di forma rettangolare (ml. 16,40 x ml. 10,60), attualmente adibito, per quanto potuto vedere, ad officina meccanica non in uso, è coperto da un tetto

a due falde realizzato in lamiera grecata e sostenuto da una struttura leggera metallica. Le pareti perimetrali sono in muratura intonacata tanto all'esterno quanto all'interno; il pavimento è in battuto di cemento grezzo; l'altezza interna netta, sotto trave, è di ml. 4,00 circa; il portone d'ingresso è scorrevole su guide ed è costituito da due ampie ante in lamiera d'acciaio per consentire l'accesso a veicoli. Sono presenti anche due corpi di fabbrica di più modeste dimensioni addossati al precedente: a) il primo (ml. 10,60 x ml. 5,60) si compone di due distinti locali ad uso deposito (il più grande accessibile direttamente dal capannone ed il più piccolo dotato di porta esterna); la copertura è a spiovente ed è anch'essa in lamiera grecata; le pareti perimetrali sono anche in questo caso in muratura intonacata; il pavimento è anch'esso in battuto di cemento grezzo; l'altezza interna media è di ml 2,65 circa; b) il secondo, di dimensioni estremamente ridotte (ml. 3,20 x ml. 2.00), è un servizio igienico. Sul lotto sono presenti anche due distinte **tettoie** sostenute da profilati in acciaio, di complessivi mq. 250 circa, poste - rispettivamente - la prima lungo il confine nord, vicino al cancello carrabile su Strada Malconsiglio, e la seconda nei pressi del corpo. Sul lotto sono presenti anche alcuni manufatti di tipo prefabbricato in lamiera di tipo rimovibile.

Individuazione catastale

Il fabbricato principale è attualmente individuato in catasto di Latina al foglio 273, particella n. 83, senza subalterno, categoria C/2, cl. 2, consistenza 228 mq. Non è stato rinvenuto alcun dato censuario per le due tettoie.

Valutazione

Da verifiche eseguite sui luoghi e dai confronti fatti con la documentazione consegnata la **superficie commerciale** del

corpo principale che sarà oggetto di stima (unico censito), con il metodo spiegato nel relativo paragrafo è risultata pari a **mq. 230,00**.

Il **valore medio** al mq. commerciale individuato con la ricerca di mercato sopra detta è risultato pari ad **Euro 600,00** (euro seicento/00).


Pertanto il **più probabile valore commerciale attuale** dell'immobile può essere indicato in:

€ 600,00 x mq 230 = € 138.000 a cui va aggiunto l'incidenza del valore del terreno che si può stimare in un + 35%; il **più probabile valore commerciale attuale del compendio sarà:**

€ 138.000 x 1,35 = € **186.300,00** (euro centoottantaseimilatrecento).

Poiché non si ha certezza della regolarità amministrativa delle due tettoie, si proporrà al Sig. Giudice anche questa valutazione di massima per ogni successiva decisione:

Sup. stimata delle tettoie mq. 250 x €/mq 100,00 = € **25.000,00** (euro venticinquemila)

RISPOSTA AL QUESITO	
VALUTAZIONE	

Descrizione dei luoghi

Valutazione

RISPOSTA AL QUESITO

**VALUTAZIONE POSTI AUTO SCOPERTI IN GUIDONIA MONTECELIO,
GUIDONIA MONTECELIO, VIA VALLINFREDA N. 36**

Descrizione dei luoghi

I beni immobili in questione sono tre posti auto siti nell'ambito territoriale del Comune di Guidonia Montecelio,

Via Vallinfreda n. 36 individuati al catasto fabbricati del comune di Guidonia Montecelio, come segue:

- Posto auto int. D – foglio 6, particella 1722, sub. 7, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie catastale 12 mq., rendita 17,97.
- Posto auto int. E – foglio 6, particella 1722, sub. 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie catastale 12 mq., rendita 17,97.
- Posto auto int. F – foglio 6, particella 1722, sub. 9, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie catastale 12 mq., rendita 17,97.

Si rimanda all'allegato rilievo fotografico per la descrizione dei luoghi.

Valutazione

Sulla base della ricerca di mercato eseguita si ritiene di aver individuato il valore di mercato medio "a corpo" per immobili di natura residenziale pari ad € 3.000, 00 (euro tremila) cadauno.

CONCLUSIONI

Espletata la consulenza tecnica, sulla base della stima sintetica-comparativa adottata per le considerazioni estimative, il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili in oggetto è stato stimato nel seguente modo:

[REDACTED]

[REDACTED]

- Latina, Via Malconsiglio, 40: € 186.000,00
(euro centoottantaseimila) oltre euro 25.000,00 per le tettoie
presenti nel terreno ma non censite in catasto.



- Guidonia Montecelio, Via Vallinfreda 36: € 3.000,00 (euro
tremila) **cadauno posto auto** (x n. 3 totale € 9.000,00).

ALLEGATI

all. doc. 2 : immobile in Latina, località Borgo Grappa, Via
Malconsiglio n. 40 (Rilievo fotografico, documentazione
catastale);

all. doc. 4 : posti auto in Guidonia Montecelio, Via Vallinfreda
36 (Rilievo fotografico, documentazione catastale);

Il sottoscritto perito incaricato, ritenendo di aver concluso con
la presente perizia tecnica il proprio operato, resta a disposizione
per eventuali chiarimenti necessari.

Roma li 15 ottobre 2011



Il Perito Estimatore
DR. GIOVANNI VARZI GEOMETRA

