

**TRIBUNALE DI VELLETRI
SEZ. PROCEDURE CONCORSUALI**

Liquidazione Giudiziale n. 41/2024	MAMI FIN S.r.l.
G.D.	Dott.ssa Francesca Aratari
Curatore	Avv. Anna Paladin

**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 box auto di proprietà della società MAMI FIN S.r.l. siti in Pomezia (RM).

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

PREMESSA

La Dott.ssa Francesca Aratari del Tribunale di Velletri – Sezione procedure concorsuali, Giudice Delegato nella Liquidazione giudiziale in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore della Liquidazione Avv. Anna Paladin, con provvedimento del 25.11.2024 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. Paolo Gratteri, in qualità di perito incaricato di redigere la stima dei beni immobili di proprietà della MAMI FIN S.r.l. siti in Pomezia e, precisamente:

- n. 4 box auto siti in Viale Odisseo 1, distinti in Catasto al foglio 29, part. 943 sub 158, 167, 175, 178;
- n. 2 cantine site in Viale Odisseo 19-27, distinte in catasto al foglio 29, part. 1008, sub 115 e 118.

La presente relazione è relativa alla stima dei box auto siti in Viale Odisseo 1.

Lo scrivente ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando i documenti trasmessi dal Curatore e la documentazione edilizia relativa al compendio cui appartengono i box auto ricevuta da PBG S.r.L., soggetto specializzato incaricato della vendita dei beni, che ha a sua volta ricevuto tale documentazione dall'Amministrazione condominiale.

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 16.12.2024.

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 i seguenti box auto siti in Pomezia, all'interno dell'autorimessa interrata in viale Odisseo 1, Lotto R6 Edificio B1 [ALLEGATO N. 2 e N. 3]:

✓ **Box n 23** distinto nel NCEU del Comune di Pomezia al foglio 29 p.lla 943 **sub 158**, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 42, superficie catastale totale mq 44, rendita € 251,62, piano S2.

CONFINI: box sub 157, box sub 159, area di manovra, salvo altri.

✓ **Box n 32** distinto nel NCEU del Comune di Pomezia al foglio 29 p.lla 943 **sub 167**, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 29, superficie catastale totale mq 31, rendita € 173,74, piano S2.

CONFINI: box sub 166, box sub 168, area di manovra, salvo altri.

✓ **Box n 40** distinto nel NCEU del Comune di Pomezia al foglio 29 p.lla 943 **sub 175**, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 34, rendita € 203,69, piano S2.

CONFINI: box sub 176, box sub 174, area di manovra, salvo altri.

✓ **Box n 43** distinto nel NCEU del Comune di Pomezia al foglio 29 p.lla 943 **sub 178**, categoria C/6, classe 7, consistenza mq 46, superficie catastale totale mq 47, rendita € 275,58, piano S2.

CONFINI: box sub 177, box sub 179, area di manovra, salvo altri.

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate a MAMI FIN S.r.l. per la quota di proprietà pari a 1/1.

Durante il sopralluogo è stata rilevata la conformità tra lo stato di fatto dei box auto e le planimetrie catastali attualmente in atti [ALLEGATO N. 4].

2. Descrizione delle unità immobiliari

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un fabbricato residenziale di sei piani fuori terra e due piani interrati sito in zona periferica.

L'accesso ai box avviene dal civico 1 di viale Odisseo, attraverso un cancello automatico ed una rampa carrabile. I box auto sono ubicati al piano secondo interrato del fabbricato.

Il box n. 23 ha forma irregolare, con accesso angolare di dimensioni ridotte, pari a 1,96 m. Ha superficie utile pari a circa 42,00 mq ed altezza interna pari a 2,80 m. Il pavimento è in cemento, le pareti in blocchi di cemento faccia vista. L'accesso al box avviene attraverso una porta basculante in alluminio.

Il box n. 32 ha forma rettangolare, superficie utile pari a circa 29,00 mq ed altezza interna pari a 2,80 m. Il pavimento è in cemento, le pareti in blocchi di cemento faccia vista. L'accesso al box avviene attraverso una porta basculante in alluminio di larghezza pari a 2,96 m.

Il box n. 40 ha superficie utile pari a circa 33,00 mq ed altezza interna pari a 2,80 m. Il pavimento è in cemento, le pareti in blocchi di cemento faccia vista. L'accesso al box avviene attraverso una porta basculante in alluminio di larghezza pari a 3,07 m.

Il box n. 43 ha superficie utile pari a circa 45,00 mq ed altezza interna pari a 2,80 m. Il pavimento è in cemento, le pareti in blocchi di cemento faccia vista. L'accesso al box avviene attraverso una serranda basculante in alluminio di larghezza pari a 3,10 m che,

al momento dell'accesso effettuato dallo scrivente, era smontata e riposta all'interno del box.

3. Inquadramento urbanistico

Ai sensi del Piano Regolatore Generale del Comune di Pomezia, approvato con D.G.R.L. n. 4246 del 20.11.1974 e s.m.i., le unità immobiliari oggetto di stima ricadono in:

- Zona D di espansione residenziale.

4. Regolarità edilizia

Il compendio immobiliare cui appartengono le unità immobiliari oggetto di stima è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi [ALLEGATO N. 5]:

- Permesso di costruire n. 131 del 03.12.2003 pratica n. 7423 per la realizzazione di edificio per civile abitazione denominato B1 – Comparto R6 Comprensorio P11.
- Permesso di costruire n. 13 del 23.02.2004 pratica n. 7423 per variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 131/03 relativamente ai piani interrati destinati ad autorimessa ed ampliamento del sottotetto destinato a soffitte.
- D.I.A. 38176 del 24.05.2004 per variante in corso d'opera relativa al solo piano copertura dell'edificio per civili abitazioni nel comparto R6 del comprensorio P11.
- D.I.A. 51120 del 08.07.2005 relativa allo stato finale di consistenza resa prima dell'ultimazione dei lavori dell'edificio B1 del Comparto R6 nel Comprensorio P11 e integrazione prot. 67212 del 28.09.2005 relativa allo stato finale di consistenza dei singoli piani a seguito di variazioni delle distribuzioni interne presentata prima della fine dei lavori dell'edificio B1 del Comparto R6 nel Comprensorio P11.
- Certificato di agibilità prot. n. 50314 del 11.06.2007.

Per l'autorimessa in cui sono ubicati i box in esame è stata presentata la SCIA antincendio ai sensi del DPR 151/2011, registrata dal Dipartimento dei Vigili del Fuoco con il n. 49206 del data 07.06.2024.

Lo stato di fatto dei box auto è conforme al progetto prot. 67212 del 28.09.2005, presentato ad integrazione della D.I.A. 51120 del 08.07.2005 per rappresentare lo stato finale di consistenza dei singoli piani a seguito di variazioni delle distribuzioni interne presentata prima della fine dei lavori dell'edificio B1 del Comparto R6 nel Compensorio P11 [ALLEGATO N. 6].

5. 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 norma prevede che la superficie commerciale degli immobili sia determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero alla superficie delle pertinenze, computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

La superficie commerciale dei box auto così determinata è la seguente:

	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)
Box n. 23	45,00	1,00	45,00
Box n. 32	31,00	1,00	31,00
Box n. 40	37,00	1,00	37,00
Box n. 43	49,00	1,00	49,00

6. 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.

7. 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 C79 - Pomezia. Il listino della Borsa Immobiliare di Roma – Il numero 2024 – riporta per i box e posti auto ubicati nel Comune di Pomezia 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, al box n. 23, per tener conto delle ridotte dimensioni del varco di accesso, è stato applicato un coefficiente decrementativo pari al 20%.

Al box n. 43 è stato applicato un coefficiente decrementativo pari al 10%, per tener conto dei costi necessari al ripristino della serranda di accesso.

Inoltre, per tener conto delle limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria, si ritiene di

dover applicare alla stima di tutti i box auto un coefficiente decrementativo pari al 5%:

	Sup. comm. (mq)	Quotazione BIR (€/mq)	V	Detrazione	V	Detrazione	V _M	V _M in c.t.
Box n. 23	45,00	700,00	31.500,00 €	-20,00%	25.200,00 €	-5,00%	23.940,00 €	24.000,00 €
Box n. 32	31,00	700,00	21.700,00 €	0,00%	21.700,00 €	-5,00%	20.615,00 €	21.000,00 €
Box n. 40	37,00	700,00	25.900,00 €	0,00%	25.900,00 €	-5,00%	24.605,00 €	25.000,00 €
Box n. 43	49,00	700,00	34.300,00 €	-10,00%	30.870,00 €	-5,00%	29.326,50 €	29.000,00 €
V_M TOT.								99.000,00 €

Il valore di mercato del box auto n. 23 sito in Pomezia, viale Odisseo 1, piano secondo interrato, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 29 particella 943 sub 158 è pari a € 24.000,00.

Il valore di mercato del box auto n. 32 sito in Pomezia, viale Odisseo 1, piano secondo interrato, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 29 particella 943 sub 167 è pari a € 21.000,00.

Il valore di mercato del box auto n. 40 sito in Pomezia, viale Odisseo 1, piano secondo interrato, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 29 particella 943 sub 175 è pari a € 25.000,00.

Il valore di mercato del box auto n. 43 sito in Pomezia, viale Odisseo 1, piano secondo interrato, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Pomezia al foglio 29 particella 943 sub 178 è pari a € 29.000,00.

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri rassegna la presente relazione composta di n. 10 pagine e n. 6 allegati.

Roma, 13.02.2025

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 2 Visure catastali
- ALLEGATO N. 3 Elaborato planimetrico
- ALLEGATO N. 4 Planimetrie catastali
- ALLEGATO N. 5 Titoli edilizi
- ALLEGATO N. 6 Stralcio progetto prot. 67212 del 28.09.2005