

PERIZIA DI STIMA AI FINI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Tribunale della Spezia

Procedura di Liquidazione Giudiziale

ex artt. 201 ss. D.Lgs. 14/2019 (C.C.I.I.)

R.G. n. 6/2025



Giudice Delegato: Dott. Sebastiano Zerbone

Curatore: Dott. Claudio Casolari

CTU / Perito stimatore: Geom. Christian Montini

**Perizia di stima ai fini della liquidazione giudiziale
del compendio immobiliare
sito in Guidonia Montecelio (RM), Comparto O
“Le Ville di Marco Simone” (Carpediem Roma Golf Club)**

INDICE

1. Identificazione catastale e descrizione del contesto
 - 1.1 Identificazione catastale dei cespiti
 - 1.2 Descrizione degli immobili
2. Atto di provenienza e titolarità
3. Informazioni condominiali e regime d'uso comune
4. Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli (visure ipotecarie)
5. Sopralluogo: rilievi, verifiche e rilievo stato di fatto
6. Titoli edilizi e procedimento autorizzativo
7. Conformità catastale: verifica planimetrie e consistenze
8. Conformità urbanistica: approfondimento e responsabilità amministrative
9. Stato manutentivo: analisi tecnica degli elementi edilizi e impiantistici
10. Occupazione e rapporti locativi pregressi
11. Schema delle superfici lorde e criteri di misurazione
12. Metodologia di stima: approccio, fonti e criteri di applicazione
13. Valore di mercato: calcolo per corpi e verifica di coerenza
14. Riduzioni per liquidazione giudiziale: motivazione tecnica e modulazione percentuale
15. Prezzo di vendita stimato: valutazione finale e sensitività
16. Conclusioni e indicazioni operative per la vendita

17. Documentazione acquisita e allegati

18. Dichiarazioni e responsabilità del perito

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Descrizione sintetica: il compendio è parte del “Comparto O — Le Ville di Marco Simone”, ubicato in area perimetrata destinata a funzione turistico-ricettiva e residenziale. La posizione planimetrica, l’accessibilità e le infrastrutture di supporto sono elementi chiave ai fini valutativi.

Analisi tecnica del contesto:

- caratteristiche territoriali: periurbane, con presenza di infrastrutture rilevanti e attrattività legata al golf club; tali elementi incrementano il valore d’uso commerciale/ricettivo ma allo stesso tempo concentrazioni di offerta analoga nella microzona incidono sulla pressione competitiva;
- accessibilità veicolare: collegamenti diretti a SP28b9 e SP23a, distanza dal centro cittadino e da Roma rilevabili come fattori di attrattività per clientela ricettiva ma con effetto riduttivo sui prezzi rispetto a zone urbane centrali;
- servizio urbano: presenza di reti (acqua, fognatura, energia, fibra) valutata come requisito minimo per la piena commerciabilità;

Implicazioni stimate: posizione favorevole per destinazioni ricettive; tuttavia la tipologia periferica comporta coefficienti di adeguamento al valore unitario inferiore rispetto a centro urbano.

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI CESPITI

Rilevazione anagrafica catastale (Catasto Fabbricati — Comune di Guidonia Montecelio, Fig. 6, Mapp. 1550):

Corpo	Categoria	Sub	Classe	Sup. catastale (mq)	Rendita (€)
Ristorante	C/1	507	3 ^a	253	4.996,98
Centro benessere	D/6	508	—	425	6.950,00
Centrale termica ACS	C/2	94	5 ^a	28	111,66
Locale pompe piscina	C/2	96	5 ^a	22	82,53
Centrale termica riscaldamento	C/2	97	5 ^a	31	121,37

Intestazione catastale del compendio immobiliare: piena proprietà per la quota di 1/1 in capo a [REDACTED]

Commento tecnico: la congruenza tra categoria catastale, destinazione d'uso reale e consistenza è condizione necessaria per l'applicazione dei corretti parametri unitari di stima e per evitare decurtazioni per discordanze in sede di vendita.

1.2 DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono posti in fabbricato edificato negli anni '90 all'interno di ambito complesso immobiliare; esso ha strutture in cemento armato con tamponature in laterizio; la copertura è in parte a lastrico solare pavimentato ed in parte a tetto del tipo a capanna. Le facciate sono intonaca al civile e tinteggiate in colore giallo chiaro e verde chiaro.

1. Bar / Ristorante

L'immobile destinato a **bar/ristorante** è concepito per l'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e bevande ed è strutturato in modo funzionale per accogliere il pubblico nel rispetto delle normative igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti. E' disposto su due piani collegati mediante scala interna ma aventi anche accessi indipendenti dall'esterno. Lo stato di conservazione è buono e le finiture sono di livello medio / alte.

La struttura comprende:

- **Zona bar al piano terra** composto da sala somministrazione, area banco bar con bancone attrezzato, predisposizioni per macchine da caffè, frigoriferi, lavastoviglie e altri elettrodomestici professionali, locale servizi igienici e locale ad uso ufficio.
- **Area di somministrazione ristorante al piano primo** con sala principale per il pubblico, dotata di adeguata illuminazione naturale e artificiale, finiture idonee all'uso commerciale e spazi organizzati per tavoli e sedute.
- **Cucina al piano primo** separata e attrezzabile, dotata di superfici lavabili, impianti a norma (elettrico, idrico, gas e aspirazione fumi), spazi per la preparazione, cottura e conservazione degli alimenti.
- **Servizi igienici** per il pubblico, conformi alle normative, con eventuale bagno accessibile a persone con disabilità.
- **Locali di servizio** quali dispensa, magazzino e spogliatoio per il personale.

2. Centro benessere

Il **centro benessere** è un immobile progettato per attività dedicate al relax, alla cura della persona e al benessere psicofisico, caratterizzato da ambienti studiati per garantire comfort, privacy e un'atmosfera rilassante. E' disposto su un unico piano e lo stato di conservazione è buono e le finiture sono di livello medio / alte.

La composizione tipica comprende:

- **Reception e area accoglienza**, con spazio dedicato alla gestione degli ingressi e all'attesa della clientela.
- **Cabine per trattamenti** individuali o di coppia, dotate di adeguato isolamento acustico, illuminazione soffusa e finiture di pregio.
- **Area wellness** con servizi quali sauna, bagno turco, palestra, solarium e ampia piscina interna.

- **Spogliatoi** separati per uomini e donne, completi di armadietti, docce e servizi igienici.

L'immobile è pensato per offrire un'esperienza di benessere completa, con particolare attenzione all'igiene, alla sicurezza e all'accessibilità.

3. Locali accessori (n. 3) per impianti

I **tre locali accessori destinati agli impianti** svolgono una funzione tecnica e di supporto alle attività principali degli immobili, risultando essenziali per il corretto funzionamento delle strutture.

Caratteristiche principali:

- Ambienti separati e facilmente accessibili per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Destinazione all'alloggiamento di **impianti tecnologici**, quali:
 - quadri elettrici e sistemi di distribuzione dell'energia;
 - impianti di riscaldamento, climatizzazione e ventilazione;
 - impianti idrici, di accumulo e trattamento dell'acqua;
 - eventuali centrali termiche o sistemi di controllo.
- Superfici e altezze adeguate alla normativa tecnica, con pavimentazioni resistenti e aerazione idonea.

Questi locali, pur non destinati alla fruizione diretta del pubblico, sono fondamentali per garantire efficienza, sicurezza e continuità operativa alle attività principali.

2. ATTO DI PROVENIENZA E TITOLARITÀ

Attuale proprietario

in forza dell'atto di compravendita a rogito

Notaio Carmelo La Rosa, rep. 45155/10300 del 20/12/2001, regolarmente trascritto al Reg. Part. N° 2968.

Verifiche eseguite:

- controllo catasto — trascrizione continua e senza interruzioni;
- assenza di anomalie nella catena di proprietà.

Effetto sulla valutazione: titolarità certa elimina rischi di contenzioso pre-traslativo e migliora la commerciabilità; non influisce direttamente sul valore base ma riduce il premio di rischio che un offerente considererebbe.

3. INFORMAZIONI CONDOMINIALI E REGIME DI GESTIONE

Elementi esaminati:

- regolamento condominiale e tabelle millesimali;
- piano di gestione degli spazi comuni, posti auto, verde ecc.;
- ripartizione dei costi di gestione degli impianti centralizzati (riscaldamento, ACS, pompe piscina).

All'attualità non è stato possibile reperire informazioni dettagliate su eventuali costi insoliti relativamente alle spese ordinarie e straordinarie negli ultimi due anni.

4. TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI — VISURE IPOTECARIE

Risultati:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 31.10.2019, repertorio n. 21185, iscritta a Roma 2 il 5.11.2019 al Reg. Part. N° 9746.

Importo ipoteca: € 800.000,00

Importo capitale: € 400.000,00

Durata: 10 anni

- Domanda giudiziale derivante da esecuzione in forma specifica del 18.01.2024, repertorio n. 21023, iscritta a Roma 2 il 23.02.2024 al Reg. Part. N° 7246.
- Ipoteca esattoriale derivante da atto amministrativo del 11.06.2024, repertorio n. 2651/5624, iscritta a Roma 2 il 12.06.2024 al Reg. Part. N° 4955.

Importo ipoteca: € 26.987.457,04

Importo capitale: € 13.493.728,52

Durata: 20 anni

- Sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 19.02.2025, repertorio n. 9, trascritta a Roma 2 il 18.03.2025 al Reg. Part. N° 10632.

5. SOPRALLUOGO — RILIEVI E VERIFICHE

Attività svolte:

- misurazioni delle superfici (concordate con dati catastali);
- controllo planimetrie, accessi e percorsi;
- verifica visiva integrità strutturale, finiture ed impianti;
- controllo della documentazione tecnica disponibile in loco.

Rilevazioni rilevanti:

- corrispondenza tra situazioni catastali e stato dei luoghi;
- mancanza di evidenti lesioni strutturali;

- impianti parzialmente non funzionanti nel centro benessere e del ristorante (sistemi piscina e pompe, riscaldamenti);

Conclusioni tecniche: stato manutentivo non ottimale soprattutto nel centro benessere; interventi di manutenzione e adeguamento impiantistico necessari a breve termine.

6. TITOLI EDILIZI — ANALISI DOCUMENTALE TECNICA

Documentazione acquisita:

- Convenzione urbanistica n. 21147/1990;
- Concessione edilizia n. 1049/1992 e varianti successive;
- DIA n. 54/2001; SCIA n. 30217/2014; fine lavori 2015;
- certificati di agibilità (abitabilità) n. 74/1999 e n. 54/2001.

Valutazione: iter autorizzativo coerente e documentato. Le varianti risultano regolarmente autorizzate e non introducono elementi di contrasto con urbanistica vigente. Non emergono carenze formali rilevanti.

7. CONFORMITÀ CATASTALE — VERIFICA TECNICA

Procedure adottate:

- controllo delle planimetrie;
- verifica delle consistenze e delle eventuali pertinenze non dichiarate.

Esito: conformità accertata; le planimetrie depositate risultano coerenti con il rilievo sul posto fatta eccezione per la tettoia posta nella terrazza al piano primo che risulta non autorizzata così come indicato nel capitolo successivo. Tale difformità non risulta sanabile e quindi non verrà valutata come difformità alla documentazione catastale depositata in atti.

Effetto valutativo: assenza di difformità riduce il rischio di richieste di sanatoria o di detrazioni al realizzo.

8. CONFORMITÀ URBANISTICA — APPROFONDIMENTO TECNICO

Metodologia di verifica:

- analisi comparativa tra titoli e stato reale mediante documentazione comunale e sopralluogo;
- verifica rispetto ai parametri di destinazione d'uso, vincoli di piano regolatore e prescrizioni di convenzione urbanistica.

Risultati dettagliati:

1. **Correttezza dei titoli:** concessioni e varianti giustificano la volumetria realizzata fatta eccezione per la tettoia in accessorio al ristorante..
2. **Destinazioni d'uso:** sono coerenti con le categorie catastali iscritte; eventuali usi plurimi regolamentati sono riconducibili alle pratiche autorizzative.
3. **Vincoli e prescrizioni:** non sono presenti vincoli paesaggistici o ambientali che limitino l'uso ricettivo; eventuali prescrizioni urbanistiche risultano ottemperate.
4. **Conseguenze tecnico-amministrative:** per la regolarizzazione dell'immobile adibito a ristorante dovrà essere ripristinato lo stato legittimo prevedendo una spesa ominicomprensiva di € 5.000,00-

9. STATO MANUTENTIVO — ANALISI TECNICA DETTAGLIATA

Componenti esaminate:

- finiture (pavimenti, rivestimenti, serramenti);
- strutture portanti visibili (murature, solai, tamponature);
- impianti meccanici (riscaldamento, ACS, pompe piscina);

- impianti elettrici e sicurezza.

Rilevazioni:

- il ristorante presenta finiture coerenti ma datate; impianto elettrico e termico necessitano verifica ai fini di conformità alla normativa vigente (CEI, DM 37/08);
- il centro benessere alla data del sopralluogo non era attivo e quindi non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti.

10. OCCUPAZIONE E RAPPORTI LOCATIVI

Situazione: locati in forza del contratto REA Car S.r.l. → Predium S.r.l. (01/03/2011–28/02/2017; rinnovo tacito).

11. SCHEMA DELLE SUPERFICI LORDE — METODOLOGIA DI MISURA

Criterio adottato: misure rilevate in loco integrate con i dati catastali; superficie lorda comprensiva di murature perimetrali e quota di locali tecnici.

Tabella sintetica:

Corpo	Superficie lorda (mq)
Bar / Ristorante	356
Centro benessere	455
Centrale termica ACS – sup. catastale	28
Locale pompe piscina - sup. catastale	22

Corpo	Superficie lorda (mq)
Centrale termica riscaldamento - sup. catastale	31
Totale	892

Nota tecnica: per superfici accessorie e tecniche è stata adottata la conversione in superficie commerciale secondo prassi (locali tecnici ponderati).

12. METODOLOGIA DI STIMA — VERSIONE ESTESA E RAGIONATA

Obiettivo: determinare il **valore di mercato** e il **valore liquidatorio** in sede di vendita giudiziale.

Metodologia adottata (passi operativi e giustificazioni):

1. **Raccolta dati di mercato:** analisi OMI, banche dati transazionali, atti notarili, portali di settore e informazioni di mercato locale. Sono stati esclusi valori anomali tramite analisi statistica.
2. **Scelta del metodo principale:** metodo sintetico-comparativo — indicato quando il bene è venduto come porzione immobiliare autonoma e esistono comparabili recenti. Scelto rispetto al reddituale per assenza di reddito affidabile e rispetto al costo per non riflettere esclusivamente dispersioni di costo.
3. **Determinazione dei valori €/mq per destinazione:** coerenti con il contesto e con gli elementi intrinseci/estrinseci; giustificati da comparativi e tarature locali.
4. **Applicazione dei coefficienti correttivi:**
 - vetustà e deprezzamento funzionale (coeff. per età media materiali);

- stato impiantistico (coeff. correttivo per impianti parzialmente non funzionanti);
- liquidabilità (coefficiente specifico per vendite giudiziali);
- dimensione e frazionamento dei locali (coefficiente per superfici minori o maggiori della media).

5. **Verifica di coerenza:** controllo incrociato con eventuali valori ottenuti per costo di ricostruzione e con il valore residuo atteso in caso di riqualificazione.

Documentazione di supporto: tabelle comparative con range di valori, calcoli intermedi e sensibilità del valore rispetto alle riduzioni.

13. VALORE DI MERCATO — CALCOLO DETTAGLIATO

Applicazione valori unitari:

- **Bar / Ristorante (C/1):** $356 \text{ mq} \times \text{€ } 1.150/\text{mq} = \text{€ } 409.400,00$
Giustificazione: destinazione commerciale con superficie a servizio e accessi indipendenti; valore calibrato su comparativi C/1 in microzona.
- 0. **Centro benessere (D/6):** $455 \text{ mq} \times \text{€ } 800/\text{mq} = \text{€ } 364.000,00$
Giustificazione: destinazione D/6 con impianti specifici, ma deprezzata per stato manutentivo.
- 1. **Locali tecnici (C/2):** $81 \text{ mq} \times \text{€ } 330/\text{mq} = \text{€ } 26.700$
(28 + 22 + 31 = 81 mq complessivi)

Valore di mercato complessivo: € 800.100.00

Verifica di congruità: controllo dei risultati rispetto a transazioni similari e rispetto ai range OMI — valori conformi alla fascia bassa/media del mercato locale, coerenti con lo stato manutentivo rilevato.

14. RIDUZIONI PER LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE — MOTIVAZIONE TECNICA

Contesto: La vendita giudiziale comporta condizioni di mercato non comparabili alla vendita libera; pertanto il valore di mercato deve essere rettificato per riflettere la probabile offerta realizzabile in asta.

Composizione delle riduzioni:

1. Vendita forzata — 5%

Motivazione: riduzione della platea di acquirenti, presenza di offerte opportunistiche, assenza di trattativa privata.

2. Assenza di garanzie / rischio di vizi occulti — 5%

Motivazione: in assenza di garanzie post-vendita, gli operatori scontano un premio di rischio per possibili non conformità impiantistiche o imposte non pregresse.

3. Stato manutentivo e necessità di investimenti — 5%

Motivazione: costo di manutenzioni ordinarie; tali spese sono anticipate dagli acquirenti come decurtazioni del prezzo.

4. Ripristino stato legittimo Bar / Ristorante

Motivazione: opere edili per il ripristino dello stato legittimo.

Applicazione: riduzione cumulata non semplicemente additiva ma applicata come moltiplicatore complessivo ($1 - 0,85$).

Valore liquidatorio: € 800.100,00 × 0,15 = € **680.085,00**

riduzione di € 5.000,00 per ripristino stato legittimo = € **675.085,00**

arrotondato a **€ 675.000,00**

15. PREZZO DI VENDITA STIMATO — ARGOMENTAZIONE TECNICA

Determinazione del prezzo finale:

- valore di riferimento di mercato: € 800.100,00;
- applicazione delle riduzioni per liquidazione: -15%;
- riduzione per ripristino stato legittimo ristorante;
- risultato arrotondato: € 675.000,00.

Ragionamento: il prezzo stimato rappresenta la probabilità maggiore di realizzo in asta tenuto conto di:

- comportamento storico degli offerenti per beni ricettivi periferici;
- necessità di interventi e rischio impiantistico;
- assenza di garanzie.

16. CONCLUSIONI — VALUTAZIONE FINALE E RACCOMANDAZIONI

Sintesi:

- il compendio è **urbanisticamente e catastalmente regolare fatta eccezione per modesta difformità all'immobile ad uso ristorante;**
- le criticità si limitano a **stato manutentivo e impiantistico** del centro benessere e a interventi di adeguamento modesto per il ristorante;
- la libera disponibilità degli immobili agevola la vendita.

Valore di realizzo: € 675.000,00 (euro seicentotantacinquemila/00), importo che la presente perizia ritiene rappresentativo del probabile risultato di vendita in sede di liquidazione giudiziale.

17. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ALLEGATI

Elenco documentale (acquisito e verificato):

- documentazione catastale;
- trascrizioni pregiudizievoli;
- atto notarile di provenienza (rep. 45155/10300 del 20/12/2001);
- titoli edilizi (concessione, varianti, DIA, SCIA, abitabilità);
- documentazione fotografica di sopralluogo.

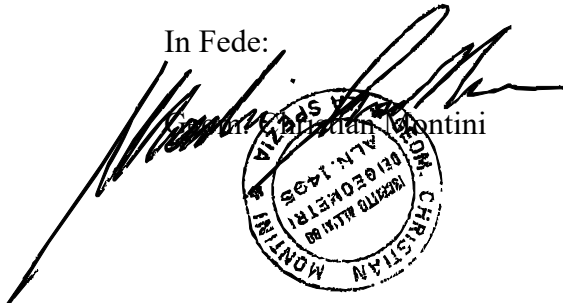
18. DICHIARAZIONI E RESPONSABILITÀ DEL PERITO

Il sottoscritto Geom. Christian Montini, iscritto all'Albo professionale competente, dichiara di aver svolto le attività peritali nella massima diligenza professionale, ai sensi e per gli effetti degli artt. e delle norme applicabili, e di assumersi la responsabilità tecnica delle valutazioni espresse.

Dichiaro inoltre che quanto dichiarato corrisponde a verità e che la documentazione utilizzata è consultabile agli atti della procedura.

La Spezia, 18.12.2025

In Fede:



Christian Montini

