

## TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

### Liquidazione Coatta Amministrativa n. 9/2022

Liquidatrice: [REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

STIMA DELL'AUTORIMESSA IN NETTUNO (RM), VIA MONVISO 39

(CATASTALE 7B), DI PROPRIETÀ DI [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

---

<i>Premessa</i> .....	2
1. <i>Identificativi catastali</i> .....	3
2. <i>Descrizione dell'immobile</i> .....	3
3. <i>Titolarità e provenienza</i> .....	4
4. <i>Stato di occupazione</i> .....	5
5. <i>Inquadramento urbanistico</i> .....	5
6. <i>Regolarità urbanistica</i> .....	5
7. <i>Consistenza dell'immobile</i> .....	6
8. <i>Criterio di stima</i> .....	7
9. <i>Determinazione del valore di mercato</i> .....	9
10. <i>Conclusioni</i> .....	10
<i>Elenco Allegati</i> .....	10



### Premessa

In data 19.12.2024 l'Avv. ■ Liquidatrice di ■, ■ nominata con provvedimento della ■ n. ■, ha nominato la sottoscritta, ■ Francesca Caglioti, ■, in qualità di perito incaricato di redigere la stima dei beni immobili di proprietà del ■, siti in Roma, Castelnuovo di Porto, Nettuno e Subiaco.

La presente perizia è relativa alla stima dell'immobile sito in Nettuno e precisamente:

- ✓ Autorimessa sita in Nettuno, via Monviso 39 (catastale 7B), distinta nel NCEU del Comune di Nettuno al foglio 27, particella 707 sub 8.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con l'esame dei documenti messi a disposizione della scrivente dalla Liquidatrice e con l'acquisizione della visura e della planimetria catastale dell'immobile.

In data 06.03.2025 la scrivente ha presentato al Comune di Nettuno - Ufficio Urbanistica, la domanda di accesso agli atti del fascicolo progettuale relativo all'edificazione del fabbricato cui appartiene l'immobile oggetto di stima. In data 29.05.2025 è stato effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Urbanistica della Città di Nettuno.

In data 29.05.2025 la scrivente ha eseguito un sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di stima per le operazioni tecniche di rito, ed in particolare per la rilevazione dello stato di fatto dell'immobile, per l'accertamento delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per eseguire i rilievi necessari alla stima. Nel corso del sopralluogo sono state scattate alcune fotografie (*Allegato n. 1*) per documentare l'attuale stato dei luoghi.

### 1. *Identificativi catastali*

Forma oggetto della presente stima l'autorimessa in Nettuno, via Monviso 39, così censita nel N.C.E.U. del Comune di Nettuno (*Allegato n. 2 e Allegato n. 3*):

- ✓ **foglio 27 particella 707 sub 8**, categoria C/6, classe 2, consistenza 216 mq, superficie catastale totale 227 mq, rendita catastale € 1.204,79, via Monviso 7B scala A piano S1.

**Confini:** area di manovra, terrapieno su due lati, salvo altri.

L'unità immobiliare è catastalmente intestata a [REDACTED] [REDACTED] per la piena proprietà.

Durante il sopralluogo è stata rilevata una difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale in atti (*Allegato n. 4*). Questa consiste in una diversa distribuzione interna dovuta alla presenza di un vano aggiuntivo, ottenuto tramite l'innalzamento di due tramezzi nell'angolo nord-ovest dell'autorimessa, non riportato nella planimetria catastale.

Al fine di rappresentare l'attuale stato dei luoghi, la scrivente ha redatto la planimetria dello stato di fatto dell'autorimessa rilevato durante il sopralluogo (*Allegato n. 5*).

Pertanto, per rendere il catasto conforme allo stato dei luoghi, sarà necessario aggiornare la planimetria catastale dell'autorimessa mediante procedura DOCFA.

### 2. *Descrizione dell'immobile*

L'autorimessa oggetto di stima è ubicata a Nettuno, in zona semicentrale e, nello specifico, in via Monviso, in un'area a carattere prevalentemente residenziale.

È ubicata al piano seminterrato di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da tre piani fuori terra, piano seminterrato e lastrico solare. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato con tamponature in laterizio.

L'accesso all'autorimessa avviene dal civico 39 di via Monviso, attraverso una rampa in

---

pendenza.

L'autorimessa ha, in pianta, forma rettangolare ed è costituita da un grande ambiente caratterizzato dalla presenza di sei pilastri nella zona centrale.

Nell'angolo nord-occidentale è presente un vano di superficie utile pari a circa 8,00 mq, realizzato mediante l'innalzamento di due tramezzi in mattoni forati. Tale vano è al rustico e il tramezzo su cui apre il vano porta manca di alcuni mattoni forati, che ne potrebbero compromettere la stabilità.

L'autorimessa è al rustico ed è priva di pavimentazione. Il piano di calpestio, costituito da terreno non livellato, è irregolare e presenta numerosi avvallamenti. È scarsamente illuminata in quanto l'unica fonte di luce artificiale è costituita da un punto luce posto in prossimità della porta basculante di accesso. Non è dotata di altri impianti tecnologici.

Le travi in cemento armato poste al suo interno presentano, in alcuni punti, tracce di ruggine riconducibili al fenomeno di ossidazione dei ferri di armatura.

Le pareti controterra presentano evidenti tracce di umidità.

La porta basculante in lamiera zincata non è allineata correttamente all'architrave del vano di accesso.

Nel complesso, lo stato manutentivo dell'immobile è pessimo.

All'interno dell'autorimessa sono presenti le tubazioni condominiali di adduzione/scarico delle acque.

### **3. Titolarità e provenienza**

L'unità immobiliare oggetto di stima è in piena ed esclusiva proprietà del ■■■■■ ■■■■■ in virtù di Atto di Apporto a rogito del Notaio ■■■■■ ■■■■■, Rep. 2385 Raccolta n. 1163 del 28.11.2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Rho in data 14.12.2006, trascritto in data 23.12.2006 al Registro generale n. 86747 e Registro particolare n. 50852.

---



- diversa disposizione dei pilastri posti al centro dell'autorimessa che, nello stato di fatto, sono disposti in un'unica fila;
- nello stato di fatto l'autorimessa ha in pianta forma rettangolare, mentre in progetto erano previste due nicchie sulla parete nord-occidentale;
- presenza di un vano interno non previsto in progetto;
- nella planimetria di progetto, di fianco al vano di accesso, è raffigurata una finestra che di fatto non è stata realizzata. Si evidenzia che la finestra non è rappresentata nei prospetti di progetto e pertanto, presumibilmente, si tratta di un'errata rappresentazione grafica.

Al fine di rendere l'autorimessa conforme sotto il profilo urbanistico sarà necessario incaricare un tecnico della presentazione della opportuna pratica edilizia in sanatoria affiancata da una verifica e, se del caso, da una sanatoria strutturale/sismica.

#### **7. Consistenza dell'immobile**

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile sono state seguite le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 che, sebbene abrogata, costituisce tuttora un valido riferimento comunemente utilizzato dagli operatori del settore per il calcolo della superficie commerciale.

La norma prevede che alle superfici coperte calpestabili, comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, debbano essere sommate le superfici ponderate ad uso esclusivo di terrazze, balconi e area scoperta e le quote percentuali delle superfici delle pertinenze, computate utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm ed i muri in comunione con un'altra unità immobiliare nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La **superficie commerciale** dell'autorimessa oggetto di stima, computata seguendo le indicazioni sopra riportate e arrotondata al metro quadrato, è pari a **231,00 mq**.

#### **8. Criterio di stima**

Nella ricerca del valore di mercato di un immobile, i procedimenti estimativi riconosciuti a livello internazionale sono il *metodo del confronto di mercato* (Market Comparison Approach), il *metodo finanziario* e il *metodo del costo*.

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 (superficie, 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 immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile avente le stesse caratteristiche. Il metodo del confronto di mercato può essere applicato per la stima di tutte le tipologie di immobili, a condizione che si rilevi un numero sufficiente e veritiero di transazioni recenti. Quando non sono disponibili sufficienti dati di compravendite recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, per la stima del valore di mercato devono essere utilizzati il metodo finanziario o quello del costo.

Il *metodo finanziario*, o di capitalizzazione del reddito, è un procedimento di stima del valore dell'immobile basato sull'attualizzazione della stringa dei flussi di cassa che l'immobile è in grado di generare in futuro. Il valore di mercato è dato dal rapporto tra il

---

reddito netto che l'immobile produce per un saggio detto di capitalizzazione. Questo metodo si fonda sull'assunto elementare che un investitore è disposto a pagare per un immobile in relazione ai benefici monetari che esso può produrre.

Il metodo finanziario si utilizza in prevalenza per stimare gli immobili commerciali, cioè gli immobili che producono reddito tramite canoni di locazione, ma anche gli immobili a destinazione residenziale. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non 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.

Il *metodo del costo* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato per tener conto dell'età e dell'obsolescenza dell'immobile oggetto di stima. Questo metodo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile un prezzo superiore alla somma del valore del terreno edificato e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenti la stessa utilità funzionale di quello esistente e il medesimo stato d'uso.

L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali), che hanno un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto.

Nel caso in esame, considerata la natura e la destinazione d'uso del bene, il criterio di stima più idoneo alla valutazione dell'immobile è il **metodo del confronto di mercato**.

L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato a partire dai prezzi unitari di compravendita di

---

immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato, aventi destinazione e caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione.

### **9. Determinazione del valore di mercato**

Il valore unitario di mercato è determinato a partire dalle quotazioni riportate nel listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, riferimento ufficiale del mercato immobiliare dell'area Metropolitana di Roma Capitale, previsto dalle Camere di Commercio e dai regolamenti sui mercati.

La quotazione riportata nel listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, II semestre 2024, per box e posti auto ubicati nel Comune C72 - Nettuno è pari a €/mq 700,00.

Nella scelta della quotazione unitaria da porre a base della stima si deve necessariamente tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame. L'autorimessa è in pessimo stato conservativo, è caratterizzata da un'ampia superficie non suddivisa in singoli box auto ed è ubicata in un contesto condominiale che ne riduce notevolmente l'appetibilità sul mercato immobiliare, limitata principalmente ai condomini stessi o ai proprietari di abitazioni limitrofe.

Si ritiene pertanto che sia congruo porre a base della stima una quotazione per unità di superficie pari a 350,00 €/mq.

Il valore dell'autorimessa così computato è pari a:

$$V = 231,00 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 80.850,00.$$

Per tener conto dei costi necessari alla regolarizzazione dell'unità immobiliare sotto il profilo urbanistico e catastale e delle limitazioni derivanti dalla vendita giudiziaria, si ritiene di applicare a tale valore un coefficiente decrementativo del 20%, pervenendo ad un valore di mercato pari a:

$$V_M = \text{€ } 80.850,00 \times 0,80 = \text{€ } 64.680,00 \text{ arrotondati a } \text{€ } \mathbf{65.000,00}.$$

### **10. Conclusioni**

Sulla base dell'attività peritale svolta, di quanto risultante dalla documentazione allegata e di quanto meglio esposto in precedenza, **il valore di mercato all'attualità dell'autorimessa in Nettuno (RM), via Monviso 39, distinta nel N.C.E.U. del Comune di Nettuno al foglio 27 particella 707 sub 8 è pari a € 65.000,00.**

La sottoscritta ■ Francesca Caglioti, in espletamento dell'incarico affidatogli, rassegna la presente relazione, composta di n. 10 pagine e n. 7 allegati.

Roma, 18.06.2025

Il C.T.

■ Francesca Caglioti

### **Elenco Allegati**

ALLEGATO 1	Documentazione fotografica
ALLEGATO 2	Visura catastale
ALLEGATO 3	Estratto di Mappa Catastale
ALLEGATO 4	Planimetria catastale
ALLEGATO 5	Planimetria stato dei luoghi
ALLEGATO 6	Licenza edilizia
ALLEGATO 7	Progetto 3470/1972