

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE FALLIMENTARE

**Liquidazione giudiziale n. 13/2023** - Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 - 00060 - Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 - [katia.merli@pec.ording.roma.it](mailto:katia.merli@pec.ording.roma.it) - [k.merli@libero.it](mailto:k.merli@libero.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma - Num. A23497

## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 27.05.2024 mediante l'approvazione da parte del Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti del programma di Liquidazione Giudiziale. n.13/2023 di Climacity Srl (c.f./p.i. 10260801005) dichiarato con sentenza n.30/2023 del 11/07/2023, pubblicata il 12/07/2023, redatto dal Dott. Andrea Bonini, dopo aver effettuato i sopralluoghi tecnici, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, e ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

## 2. QUESITI POSTI

Incarico assegnato: stima dei beni costituiti da:

### **1. Autorimessa in Santa Marinella**

Foglio 9 - Particella 6 - Subalterno 105 - Piano S1 - Int. 23

Pervenuto a CLIMACITY S.R.L. Sede SANTA MARINELLA (RM) Codice fiscale 10260801005 per la quota di 1/1 per atto di acquisto del 03.02.2010 rep 53750/ 29578 Notaio Becchetti Paolo da SALIDA S.R.L. Sede CIVITAVECCHIA (RM) Codice fiscale 01399640588

## 3. DOCUMENTAZIONE

È stata reperita la seguente documentazione e allegata alla presente relazione:

- Documentazione urbanistica
- CDU per il terreno
- Documentazione catastale: Visure catastali, Estratti di mappa, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico
- Importi condominiali

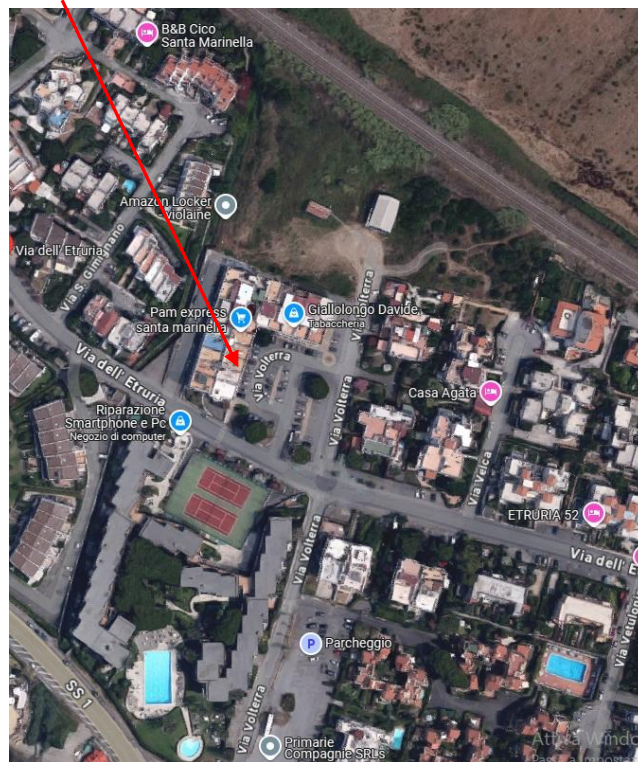
## 4. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI -DATI CATASTALI -CONFINI- SUPERFICI

### **1. Autorimessa in Santa Marinella**

Foglio 9 - Particella 6 - Subalterno 105 - Piano S1 - Int. 23

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
9	6	105		C/6	5	28 MQ	Totale: 30mq	€ 157,62	Via Etruria interno 23 piano S1

## Stralcio estratto satellitare





L'immobile è composto da un box auto sito al piano seminterrato di un edificio di maggior consistenza sito in Santa Marinella Via Etruria 70-72 angolo Via Volterra. Si accede al box auto da rampa esterna condominiale su Via Volterra. Il box auto ha una superficie utile di 28 mq ed un'altezza di 3 ml. Si accede al box mediante porta basculante.

Il box auto confina con box sub 104, con box sub 106 e con area di manovra.

Il locale internamente è in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione, con presenza di umidità.

L'edificio cui è parte è anch'esso in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. Risulta presente il Condominio SUNNY CENTER - C. Fisc. 91024240581 ed in allegato si rimettono le situazioni dei versamenti con un saldo negativo di € 2.412,70.

Per l'immobile, il regime naturale della cessione è l'esenzione Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1, n. 8-ter, D.P.R. 633/1972, in quanto non sono stati eseguiti lavori negli ultimi 5 anni di cui all'art. 3 comma 1 lettera c, lettera d, lettera f di cui al DPR 380/2001.

## CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La superficie commerciale raggugliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 30 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie raggugliata in cifra tonda
Locale box auto	30 mq	1	30 mq

**Tot = 30 mq**

## DOCUMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene in particolare sono stati estratti i seguenti documenti:

La sottoscritta ha proceduto all'estrazione dei seguenti documenti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dagli atti comunali che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. L'unità immobiliare è intestata all'attualità
2. È presente in banca dati l'elaborato planimetrico.
3. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale.
4. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi
5. Nella planimetria catastale sono assenti i confini

## 5. CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

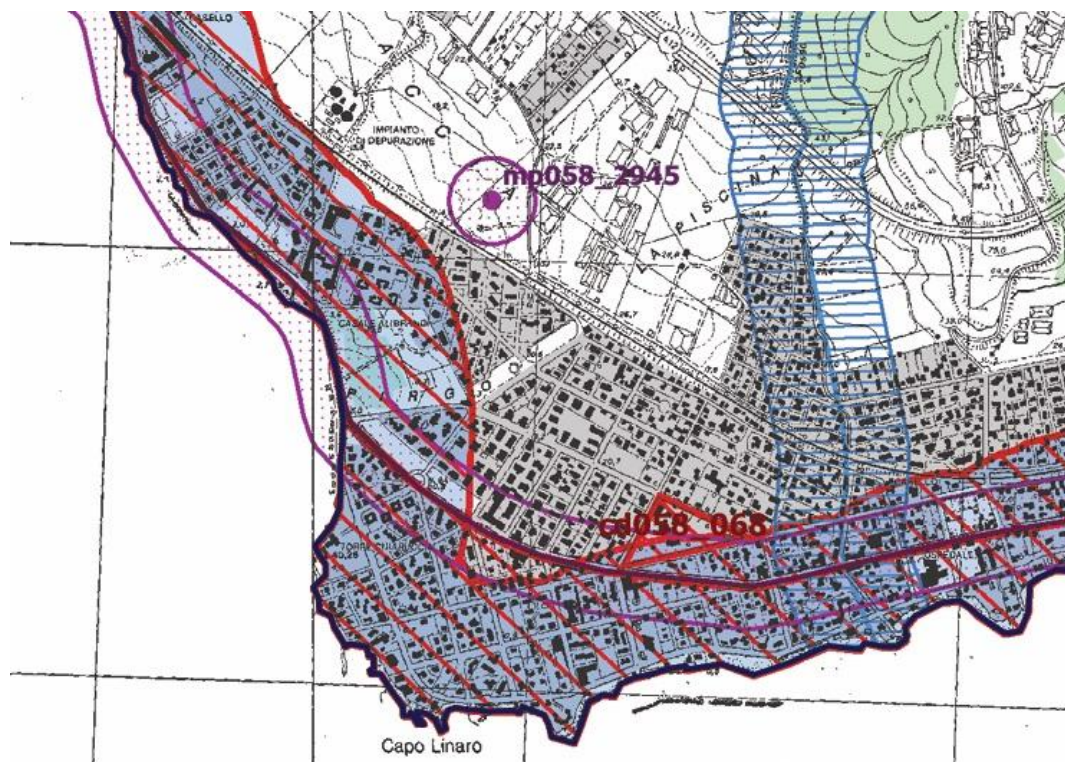
L'edificio cui l'immobile è parte è stato edificato in base a progetto approvato in data 01.02.1981 concessione edilizia n. 135 del 1977 e varianti del 06.12.1983 - 16.05.1984 - 10.07.1985 - 05.03.1986, l'edificio cui il box è parte è dotato di agibilità del 16 giugno 1986 n. 328. Si rimettono in allegato i documenti urbanistici, si evidenzia che sono pervenuti alla scrivente solamente gli elaborati grafici dei negozi e non del piano seminterrato; pertanto, si può solamente attestare che lo stato attuale del box auto è conforme alla planimetria catastale di impianto e all'elaborato planimetrico.

## 6. ACCERTAMENTO VINCOLI

Il complesso immobiliare ricade all'interno della Tav. 23 del Foglio 373 del PTPR della Regione Lazio adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21,22,23 della Legge Regionale sul paesaggio n. 24/98.

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, si evince che l'edificio ricade nella tavola 18\_373\_B in area: vincolata.

### Stralcio TAV. 18 B PTPR



## 7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

### Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2024 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Centrale; Codice di Zona: B1; Microzona Catastale: 0; Destinazione: **Residenziale**,

Prezzi medi di vendita (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**Rif 2 semestre 2024**

**box 950/1.350**

Prezzi medi di affitto (€/mq)

**AGENZIA TERRITORIO**

**4/6**

### OFFERTE IMMOBILIARI

Dalle offerte immobiliari pubblicizzate si evince che il prezzo medio su proposte di vendita è di 800,00 €/mq.

### Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

### Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo massimo di mercato rilevato.

Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:

La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 30% e pertanto il parametro K di ponderazione è  $K = 1 - 0,3 = 0,7$ .

Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato:  $k = 0,7$

### **Box auto - stima metodo sintetico comparativo**

Riepilogo superfici ragguagliate : 30mq

**Vs = Pm x K x Sc**

**Pm** = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1150

**K** = coefficiente sintetico di comparazione = 0,7

**Sc** = superficie commerciale ragguagliata = 30 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

**V<sub>SA</sub>** = € 24.150,00

### **Totale stima del box auto con il metodo sintetico comparativo**

**V<sub>Tot \_Comparativo 2025</sub>** = € 24.150,00

### **Metodo del reddito**

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.

Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:

- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di una certa consistenza, valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 5,5% (borsino immobiliare).

Quindi la ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. Per giungere allora ad un risultato abbastanza soddisfacente è necessario, e ciò in aderenza ad un metodo piuttosto raffinato, ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione.

Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta si può, partendo dal saggio medio, determinare il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata la stima indiretta di tale tasso.

Definizione dell'intervallo di variabilità medio del saggio riscontrato sul mercato locale per il segmento immobiliare in cui l'immobile oggetto di stima rientra (non residenziale). Si assume quale saggio medio il valore medio rilevato dall'OMI per il settore non residenziale nella città di Santa Marinella (pari al 4,5%).

La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

$$V = R / r$$

V = Valore di Mercato

R = Reddito annuo lordo

r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese:

vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 25% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	8,00 %
Spese di servizi	3,00%
Spese di improduttività	3,00 %
Spese di assicurazione	0,55 %
Spese di reintegrazione	1,45 %
Spese Amministrazione	2,70%
Spese di imposte	6,3 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito per il box auto

### Locale commerciale - stima metodo del reddito Rif. primo semestre 2018

Prezzo affitto box €/mq 12,5

- Affitto mensile: (5 €/mq x 30 mq) = €/mese 150,00

- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185 = € 1.827,75

- reddito annuo netto € 1.827,75 - 25% = € 1.370,81

- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4 % si ricava il valore dell'immobile:

-  $V = R / r = € 1.370,81 / 0,045 = € 30.462,44$

Valore del bene con il metodo del reddito  $V_{\text{reddito } 2025} = € 30.462,44$

### Totale stima del Lotto unico con il metodo del reddito

$V_{\text{Tot\_Reddito } 2025} = € 30.462,44$

## VALORE DELL'IMMOBILE

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

### Totale stima del box auto

$$V_{\text{Locale rif 2025}} = (V_{\text{Comparativo 20125}} + V_{\text{Reddito 2025}}) / 2 = € 27.306,22$$

Si evidenzia che si dovrà decurtare un importo di € 600,00 per la presentazione della planimetria catastale al fine dell'inserimento dei confini e per l'esatta toponomastica in quanto non è presente in visura il numero civico.

L'immobile può essere venduto in unico lotto.


$$V_{\text{Locale rif 2025}} = € 27.306,22 - € 600,00 = € 26.700,00$$


Il C.T.U.


Canale Monterano, 30 marzo 2025


Ing. Katia Merli


## ALLEGATI


 29-1987


 29-1987-PROGETTO


 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - box auto


 ELENCO ISPEZIONE IPOTECARIO FG 9 PART 6 SUB 105


 ESTRATTO DI MAPPA FG 9 PLLA 6

 NOTA FG 9 PART 6

 PLN\_217238362\_105

 Situazione versamenti al 25.02.2025

 Sunny Center via etruscia 70,72 agibilita, concessione edilizia e altro

 VISURA STORICA FOGLIO 9 PART 6 SUB 105 AUTORIMESSA

---

### Bibliografia:

- Baldo DeRossi - "La pratica estimativa e l'esercizio professionale"
- Carlo Forte - "Elementi di estimo urbano"
- Giuseppe Carraro Moda - "La stima dei beni Immobili"
- Agenzia del Territorio.
- Borsino immobiliare.