

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 28/2020 - Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti

Curatore Avv. Andrea Nocera

Immobile in Roma Via degli Equi 26

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

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

Tel./Fax 06.99837062 – katia.merli@pec.ording.roma.it – 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 27.05.2025 dal Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti. Dopo aver effettuato i sopralluoghi tecnici, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, sono state eseguite le necessarie variazioni catastali per l'inserimento in banca dati della planimetria mancante e ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

QUESITI POSTI stima dei beni costituiti da:

Fabbricato in Roma Via degli Equi 26

Foglio 615- P.lla 41 - Sub 4, graffato con P.lla 42 Sub 17- A/4 scala A int. 1 piano 1

Pervenuto a [] quota 1/2 e [] quota 1/2 per atto di acquisto del 01.10.1992 Notaio Annunziata E. Rep. 71666, da potere di DALEA SOC ARL quota 1/1 per acquisto mediante atto del 30.05.1988 Notaio Gandolfo Rep. [] quota 1/3, [] quota 1/3.

DOCUMENTAZIONE

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

- Documentazione catastale:
Visure catastali aggiornate,
Estratto di mappa,
Planimetria catastale, (La planimetria era assente in banca dati e si è proceduto al rilievo puntuale dell'appartamento e alla presentazione presso l'Agenzia delle Entrate della planimetria mancante mediante pratica DOCFA)
Elaborato planimetrico
- Importi condominiali

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI -DATI CATASTALI -CONFINI-SUPERFICI

Appartamento in Roma Via degli Equi 26

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
615	41	4		A/4	1	5 vani	Totale: 100 mq,	€ 632,66	Via degli Equi 26 Piano
	42	17					totale escluse aree scoperte 100 mq		primo scala A int. 1

[illegible][illegible]

L'immobile è un appartamento facente parte di un edificio di maggior consistenza nel Comune di Roma, II municipio nel quartiere San Lorenzo in Via degli Equi 26.

La zona è prevalentemente residenziale con locali commerciali al piano terra degli edifici. La zona è dotata di tutti i servizi come banche, scuole, supermercati, locali commerciali ed è servita da mezzi pubblici di trasporto inoltre la rete stradale è collegata con tutto il territorio tramite la tangenziale est che si trova nelle vicinanze.

L'appartamento in Via degli Equi 26, si trova al piano primo ed è contraddistinto dal numero di interno n. 1, l'edificio si sviluppa per sei piani fuori terra con struttura portante in muratura. L'edificio presenta numerosi distacchi di intonaco sul lato di Via degli Equi. E' presente un cortile interno all'edificio.

L'appartamento è composto da un soggiorno, una cucina, un bagno, due camere.

Confina con: affaccio su Via degli Equi, cortile condominiale, vano scale, interno n. 2. L'altezza interna dei locali è di 3,35 ml.

L'immobile si trova internamente in scarse condizioni di manutenzione e conservazione e necessita di manutenzione.

Il condominio ad oggi prevede una spesa annua ordinaria di € 1.173,00.

Non sono pervenuti da parte dell'amministratrice del condominio i millesimi di appartenenza.

Il pagamento delle quote condominiali risultano regolari.

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

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

DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 100 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata in cifra tonda
Abitazione	100 mq	1	100 mq

Tot = 100 mq

Le superfici utili degli ambienti sono le seguenti:

Ingresso/corridoi 15,98 mq

Cucina 8,4 mq

Soggiorno 12,43 mq

Letto 13,38 mq

Letto 19,20 mq

Bagno 2,67 mq

DOCUMENTI CATASTALI

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene in particolare sono stati estratti i seguenti documenti che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante:

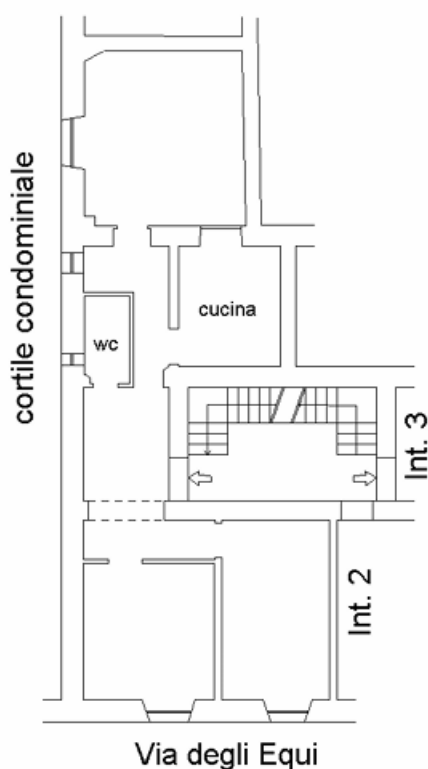
- Estratto di mappa
- Planimetria catastale
- Elaborato planimetrico
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. L'unità immobiliare è intestata all'attualità
2. L'edificio cui l'immobile oggetto di valutazione è parte è inserito nella mappa catastale
3. È presente l'elaborato planimetrico
4. La planimetria catastale era assente in banca dati, è stato quindi eseguito il rilievo di dettaglio e presentata la pratica presso l'Agenzia delle Entrate per l'inserimento in banca dati effettuando il relativo pagamento dei diritti per la presentazione. Ad oggi pertanto si allega la planimetria presentata che è conforme allo stato dei luoghi.

Stralcio planimetria catastale

ABITAZIONE - SCALA A - INT. 1



PIANO PRIMO - H= 3.35

FORMALITA'

- TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/10/1992 - Registro Particolare Registro Generale ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE CONTRO del 31/10/2018 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio del 12/09/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del 12/02/2019 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio del 04/02/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/07/2019 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio del 10/06/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/12/2020 - Registro Particolare Registro Generale Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio del 19/10/2020 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Le costruzioni in Via degli Equi, nel quartiere San Lorenzo, risalgono principalmente alla fine dell'Ottocento e all'inizio del Novecento, quando il quartiere fu oggetto di un'intensa urbanizzazione per accogliere gli operai della nascente area industriale. Molti degli edifici sono testimonianza di questo periodo, spesso con segni dei bombardamenti del 1943 che hanno colpito duramente il quartiere. L'edificio cui l'immobile è parte è stato edificato presumibilmente verso la fine del 1800.

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'edificio ricade in area non vincolata del PTPR Regione Lazio



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 primo semestre dell'anno 2025 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Semicentrale San Lorenzo; Codice di Zona: C5; Microzona Catastale: 12;
Destinazione: **Residenziale**

Prezzi medi di vendita (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

Rif 1 semestre 2025

Residenziale di tipo economico 2.700 / 3.700

Prezzi medi di affitto (€/mq)

AGENZIA TERRITORIO

12 / 17

OFFERTE IMMOBILIARI

Dalle offerte immobiliari pubblicizzate si evince che il prezzo medio su proposte di vendita è di 4.000,00 €/mq

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture dell'immobile; 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 più alto 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 32% e pertanto il parametro K di ponderazione è $K = 1 - 0,32 = 0,68$. Il valor minore del bene fa sì che il prezzo al mq si attesti lievemente al di sotto del minimo valore OMI rilevato per immobili residenziali di tipo economico in zona, in quanto sono state debitamente considerate le caratteristiche di vetustà dell'appartamento che necessita di manutenzione sia internamente sia esternamente da quanto ho potuto rilevare in termini di manutenzione delle facciate esterne.

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: $k = 0,68$

Riepilogo superfici ragguagliate: 100 mq

Vs = Pm x K x Sc

Pm = prezzo di mercato media dei valori €/mq 3.700,00

K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,68

Sc = superficie commerciale ragguagliata = 100 mq

Valore del bene con il metodo sintetico comparativo

VsA_ = € 251.600,00

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 modesta entità valori per immobili residenziali compresi fra un minimo del 3,0% ad un massimo del 6%.

La ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. E' necessario 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 partendo dal saggio medio, si determina il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata per questo immobile la stima indiretta di tale tasso che viene stimato nella misura del 4%.

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 30% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	6,00 %
Spese di servizi	2,00%
Spese di improduttività	2,00 %
Spese di assicurazione	1,10 %
Spese di reintegrazione	2,90 %
Spese Amministrazione	3,40%
Spese di imposte	12,6 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito:

Prezzo affitto appartamento €/mq 12

- Affitto mensile: (12 €/mq x 100 mq) = €/mese 1.200,00
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185 = € 14.622,00
- reddito annuo netto € 14.622,00 - 30% = € 10.235,40
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 4% si ricava il valore dell'immobile:
- $V = R / r = € 10.235,40 / 0,04 = € 255.885,00$
- Valore del bene con il metodo del reddito $Vr = € 255.885,00$

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.

$V_{\text{appartamento}} = (V_{\text{Comparativo}} + V_{\text{Reddito}}) / 2 = (\text{€ } 251.600,00 + \text{€ } 255.885,00) / 2 = \text{€ } 253.700,00$
in cifra tonda € 254.000,00.

Pertanto la quota $\frac{1}{2}$ in capo a è pari ad € 127.000,00

Il C.T.U.

Canale Monterano, 16 novembre 2025

Ing. Katia Merli

ALLEGATI

-  ELABORATO PLANIMETRICO PLLA 42
 -  ESTRATTO DI MAPPA
 -  fotografie
 -  IMPORTI CONDOMINIO
 -  offerte immobiliari San Lorenzo
 -  PLN_231971041_1
 -  quotazioni omi
 -  ricevuta accatastamento
 -  VISURA STORICA AGGIORNATA FG 615 P..
 -  VISURA STORICA
-

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.