



ARCH. MAURO MAZZARELLI

VIA AJANI N. 33 – 00044 - FRASCATI (RM)

TEL. 069421842 - E-MAIL: ARCHITETTURA@DIDEPRO.COM

STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN MARINO

PIAZZA SANDRO PERTINI 23, 00040 MARINO (RM)

PROPRIETÀ: NIK IMMOBILIARE S.R.L.



ARCH. MAURO MAZZARELLI

VIA AJANI N. 33 – 00044 - FRASCATI (RM)

TEL. 069421842 - E-MAIL: ARCHITETTURA@DIDEPRO.COM

OGGETTO: STIMA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE SITO IN MARINO (RM)
PIAZZA SANDRO PERTINI 23, 00040 MARINO (RM)
DISTINTO IN CATASTO AL FG. 30, PARTICELLA 490, SUB 32,
PROPRIETÀ: NIK IMMOBILIARE S.R.L.

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DOTT.SSA CATERINA BORDO, TRIBUNALE DI ROMA – SEZIONE
FALLIMENTARE, FALLIMENTO N. 628/2022 NIK IMMOBILIARE S.R.L.

PREMESSO

- CHE, SU ISTANZA DEL CURATORE DEL FALLIMENTO IN EPIGRAFE, DOTT. MAURIZIO BATTISTA, VENIVO NOMINATO CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO PER LA PROCEDURA IN QUESTIONE, CON PROVVEDIMENTO DELLA S.V. ILL.MA DEPOSITATO IN CANCELLERIA IL 25/09/2023;
- CHE TALE PROVVEDIMENTO RIGUARDA LA VALUTAZIONE DI UN PICCOLO IMMOBILE PRESSO IL CENTRO COMMERCIALE “LA NAVE” IN MARINO (RM), DI CIRCA 40 METRI QUADRI (INDIVIDUATO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MARINO, FOGLIO 30, PARTICELLA 490, SUB 32, CATEGORIA C/1, CLASSE 04, CONSISTENZA 39 MQ, RENDITA EURO 1.131,97);
- CHE, IN DATA 30/12/2023 SI È EFFETTUATO UN ACCESSO SUL LUOGO OGGETTO DELL'INCARICO AL FINE DI ESEGUIRE OPPORTUNI RILIEVI METRICI E FOTOGRAFICI AL FINE DI RISCONTRARNE LE ATTUALI CONDIZIONI DI MANUTENZIONI;
- CHE, STANTE LA MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA DA PARTE DELLA CURATELA, IN DATA 13/02/2024 SI È RESO NECESSARIO EFFETTUARE UN ACCESSO PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MARINO, PREVIA RICHIESTA MEZZO PEC DEL 02/02/2024 ALLO SCOPO DI REPERIRE LA DOCUMENTAZIONE NECESSARIA ALL'ESPLETAMENTO DELL'INCARICO;



ARCH. MAURO MAZZARELLI

VIA AJANI N. 33 – 00044 - FRASCATI (RM)

TEL. 069421842 - E-MAIL: ARCHITETTURA@DIDEPRO.COM

TUTTO CIO' PREMESSO

IL SOTTOSCRITTO ARCH. MAURO MAZZARELLI, ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI ROMA N.15288, CON STUDIO IN FRASCATI (RM) – VIA AJANI 33, REDIGE LA SEGUENTE RELAZIONE DI:

STIMA DEL BENE

MODALITA' DI STIMA

NEL CASO IN OGGETTO, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, VIENE SEGUITO IL PROCEDIMENTO COMPARATIVO DIRETTO, ATTRAVERSO L'ANALISI DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (OMI) E LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI CHE IL BENE ESPRIME, TENENDO CONTO DEL SAGGIO D'INTERESSE ESPRESSO DALL'ART.1248 DEL CODICE CIVILE, LIBRO IV, TITOLO I, AGG. AL 29.06.2012 RIVALUTATO AD OGGI SECONDO L'INFLAZIONE ODIERNA E DETRATTO DELLE IMPOSTE SU DI ESSO GRAVANTI.

DESCRIZIONE DEL BENE

IL BENE OGGETTO DELLA VALUTAZIONE È SITUATO A MARINO IN ZONA "FRATTOCCHIE" ADIACENTE ALLA VIA NETTUNENSE E DISTINTO ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO AL FG. 30 – PART. 490 – SUB. 32, CONSISTENZA 39 MQ. SUPERFICIE CATASTALE 40 MQ, RENDITA € 1.131,97 E RISULTA ACCATASTATO NELLA CATEGORIA C1: NEGOZI E BOTTEGHE ARTIGIANE.

IL BENE È SITUATO AL PRIMO PIANO DEL COMPLESSO COMMERCIALE DENOMINATO "LA NAVE" ED È COMPOSTO DA UN UNICO AMBIENTE CHE AFFACCIA SUL CORRIDOIO INTERNO DEL CENTRO COMMERCIALE. A DETTO CORRIDOIO SI ACCEDE DIRETTAMENTE DALL'ESTERNO TRAMITE UNA RAMPA PER DISABILI OPPURE TRAMITE ASCENSORE, SCALA MOBILE E CORPO SCALA DAL PIANO TERRA.

L'IMMOBILE, NELL'ELABORATO PROGETTUALE ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.12098/88 È INDIVIDUATO CON IL NUMERO 28, ED È COMPOSTO DA UN AMBIENTE DI DIMENSIONI 610 X 645 CM. INTERNAMENTE L'AMBIENTE CONTIENE UN BAGNO CON



ARCH. MAURO MAZZARELLI

VIA AJANI N. 33 – 00044 - FRASCATI (RM)

TEL. 069421842 - E-MAIL: ARCHITETTURA@DIDEPRO.COM

ANTIBAGNO DI DIMENSIONI COMPLESSIVE 290 X 125 CM E PRESENTA UN CONTROSOFFITTO AD UNA QUOTA DI 300 CM. TUTTE LE MISURE RILEVATE SONO CONFORMI AGLI ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.12098/88 E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 26/11/1991 N. T321451

PROVENIENZA DEL BENE

IL BENE FA PARTE DI UN COMPENDIO COMMERCIALE DENOMINATO “LA NAVE” REALIZZATO CON CONCESSIONE EDILIZIA N.12098 DEL 18 GIUGNO 1988. LA TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE EDILIZIA È STATA VOLTURATA DAGLI INTESTATARI DEL TITOLO ORIGINARIO ALLA CO.GE.COM. 88 SRL CON SEDE IN ROMA CHE HA PRESENTATO DIVERSE RICHIESTE DI VARIANTE (CHE NON HANNO INTERESSATO IL BENE IN OGGETTO).

IL COMPENDIO COMMERCIALE È STATO DICHIARATO AGIBILE IL 06 MAGGIO 1992 (AGIBILITÀ N.12098/92).

IL BENE È PERVENUTO ALLA NIK IMMOBILIARE S.R.L. CON ATTO REGISTRATO IL 13/12/2018 REPERTORIO 89029, STIPULATO DA DOTT. NOTAIO SINISCALCHI PIERPAOLO CON SEDE IN VELLETRI, SI VEDA VISURA ALLEGATA, CHE TESTIMONIA DIVERSI PASSAGGI DI PROPRIETÀ A PARTIRE DALLA CO.GE.COM. 88 SRL FINO ALLA NIK IMMOBILIARE SRL.

LO STATO DEI LUOGHI È CONFORME AL PROGETTO DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA SUMMENZIONATA E IL LOCALE SVILUPPA UNA **SUPERFICIE COMMERCIALE DI 40 MQ**

LORDI (39 MQ CALPESTABILI)

TALE SUPERFICIE È CONFORME AGLI ELABORATI DI PROGETTO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA N.12098 DEL 18 GIUGNO 1988 (LOCALE N.28) REDATTI DALL'ARCH ANSALDO VACCARI VITTORIO E ALLA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI DEL 26/11/1991 REDATTA DAL GEOM. BELLINI PAOLO (N.6157 DEL COLLEGIO GEOMETRI DI ROMA)



ARCH. MAURO MAZZARELLI

VIA AJANI N. 33 – 00044 - FRASCATI (RM)

TEL. 069421842 - E-MAIL: ARCHITETTURA@DIDEPRO.COM

VALORE REDDITUALE DEL BENE

« LA STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI È L' OPERAZIONE MATEMATICO FINANZIARIA PER DETERMINARE IL VALORE DI MERCATO DI UN IMMOBILE DIVIDENDO IL REDDITO IL REDDITO ANNUO DI LOCAZIONE (O POTENZIALE REDDITO ANNUO) PER IL TASSO DI CAPITALIZZAZIONE, VARIABILE A SECONDA DELLA TIPOLOGIA IMMOBILIARE.

TALE PROCEDIMENTO PONE IL VALORE UGUALE AL RAPPORTO TRA "REDDITO" E "SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE". L'IPOTESI SU CUI ESSO SI BASA È CHE **"I BENI IMMOBILIARI CHE PRODUCONO REDDITO VALGONO PER QUANTO RENDONO"**, E QUESTO VALORE EQUIVALE ALLA SOMMA ATTUALE DEI REDDITI FUTURI FORNITI DAL BENE OGGETTO DI STIMA. »

IL CANONE PREVISTO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (VEDI TABELLA ALLEGATA), PREVEDE, PER IMMOBILI SIMILI, UN VALORE MEDIO DI €/MQ 12,00 MENSILI.

PER QUANTO SOPRA, CALCOLANDO IL CANONE ANNUO IN RAPPORTO AL SAGGIO D'INTERESSE ATTUALE, SI CALCOLA IL VALORE COMMERCIALE ESPRESSO DALL'IMMOBILE:

$$V_{\text{COMMERCIALE}} = \text{CANONE ANNUO} / \text{SAGGIO D'INTERESSE ATTUALE}$$

$$\text{CANONE MENSILE} = 12 \text{ €/MQ LORDO AL MESE} = € 480,00$$

$$V_{\text{COMMERCIALE}} = \frac{480,00 \times 12}{0,07} = € \mathbf{82.300,00}$$

DOVE IL TASSO D'INTERESSE MEDIO PER GLI IMMOBILI NON RESIDENZIALI È 7% ANNUO.

VALORE COMMERCIALE DEL BENE

IL VALORE ASSUNTO DALLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI (VEDI TABELLA ALLEGATA), È DI €/MQ 2000,00 (VALORE INTERMEDIO TRA QUELLI FORNITI DALLA QUOTAZIONE OMI)

$$V_{\text{COMMERCIALE}} = 2.000,00 \times 40 = € \mathbf{80.000,00}$$



ARCH. MAURO MAZZARELLI

VIA AJANI N. 33 – 00044 - FRASCATI (RM)

TEL. 069421842 - E-MAIL: ARCHITETTURA@DIDEPRO.COM

CONCLUSIONI

DUE DIVERSI PROCEDIMENTI PORTANO A SIMILI RISULTATI IL CUI VALORE MEDIO È DI
€ 81.150,00.

PER QUANTO SOPRA, DICHIARO CHE IL BENE IN ESAME HA UN VALORE ARROTONDATO DI:

€ 81.000,00 (OTTANTUNOMILA/00 EURO)

FRASCATI, 20.03.2024

IL TECNICO

ARCH. MAURO MAZZARELLI



ALLEGATI

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- INTERROGAZIONE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI: ANNO 2023 - SEMESTRE 1
- VISURA CATASTALE IMMOBILE
- PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE
- CONCESSIONE EDILIZIA N.12098 DEL 18 GIUGNO 1988
- STRALCIO DEL GRAFICO ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N.12098/88