

RELAZIONE DI STIMA ANALITICA

per la determinazione del più probabile valore di mercato

Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito

Comune di POMEZIA

Oggetto

**FALLIMENTO 46/2024 TRIBUNALE FALLIMENTARE DI VELLETRI
Conferimento dell'incarico professionale all'ing. Musto Giancarlo al fine di redigere
perizia di stima di tutti i beni di proprietà della società in bonis risultanti presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2**

Committente

Avv.to Alessandra CARACCI
Via Ascanio, 14
00041 Albano Laziale (RM)
069321412

Consulente Tecnico

Ingegnere Giancarlo Musto

Data incarico

07/10/2024



OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobiliari con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito:

- Fabbricato sito nel comune di POMEZIA (RM) VIA DELLE ARTI (1-540-182),13
- Fabbricato sito nel comune di POMEZIA (RM) VIA DELLE ARTI (1-540-154),13
- Fabbricato sito nel comune di POMEZIA (RM) VIA DELLE ARTI (1-540-38),13

Tali immobili sono stati presi a riferimento per individuare un valore medio di mercato/mq da applicare alle tipologie simili di immobili stimati (stesse categorie, ovvero C6 box, C6 posto auto e C2 locale deposito). Il comprensorio in cui si trovano gli immobili è lo stesso e identici sono i parametri di stima adottati nella relazione.

Il numero degli immobili, oggetto di fallimento, è pari a N=41.

Per alcuni immobili potrebbero essere presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di fallimento. Il bene si presenta in buono stato alla data della presente relazione.

Gli immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

PROPRIETARI

ESSETRE COSTRUZIONI SRL, sede legale in POMEZIA (RM), VIA DELLE ARTI, 13 00071 , Partita IVA codice fiscale 08114501003.

CONSULENTE TECNICO

Ingegnere Giancarlo Musto, nato a LATINA il 06/10/1964 e residente nel Comune di Pomezia (RM), codice fiscale MSTGCR64R06E472P, con studio in POMEZIA, Via levante, 21 (ex 5), iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 18824 il 19/02/1996 .

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con i metodi:

- Confronto diretto
- Capitalizzazione del reddito

PREMESSA

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto Ingegnere Giancarlo Musto, avendo ricevuto incarico dal Curatore, avv.to Caracci Alessandra, in data 07/10/2024, di redigere perizia di Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, al fine di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili indicati nel Fallimento 46/2024 del Tribunale Fallimnetare di Velletri (e successivamente riassunti), si è recato in sopralluogo agli stessi, ed esperiti gli opportuni accertamenti (oltre ad effettuare Rilievo Fotografico, come da **Allegato 2**), ha redatto la seguente perizia di stima.

Gli immobili, oggetto di accertamento, si trovano nel Comune di Pomezia (Provincia di Roma, Zona Santa Palomba, in prossimità della stazione ferroviaria di Pomezia) e sono identificati nella Tabella riportata nell'**Allegato 1**.

Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato mediante specifici sopralluoghi, con accesso agli stessi.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo Stima per confronto diretto, capitalizzazione del reddito, ossia FALLIMENTO 46/2024 TRIBUNALE FALLIMENTARE DI VELLETRI Conferimento dell'incarico professionale all'ing. Musto Giancarlo al fine di redigere perizia di stima di tutti i beni di proprietà della società in bonis risultanti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2

Le procedure di stima sono conformi ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612/2015.

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Ubicazione

Gli immobili, utilizzati come oggetto della presente perizia per determinare un valore medio al mq utile per la stima di tutti cespiti oggetto del procedimento fallimentare, sono ubicati in

Comune:	POMEZIA (RM)
Indirizzo:	VIA DELLE ARTI (1-540-182), 13 00071 (categoria C6 - box)
Comune:	POMEZIA (RM)
Indirizzo:	VIA DELLE ARTI (1-540-154), 13 00071 (categoria C2 - deposito)
Comune:	POMEZIA (RM)
Indirizzo:	VIA DELLE ARTI (1-540-38), 13 00071 (categoria C6 - posto auto esterno)

Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo agli immobili in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse, facendo riferimento alle pubblicazioni delle agenzie immobiliari presenti sul territorio pometino.

E' stato redatto al tale scopo idoneo rilievo fotografico (**Allegato 2**).

Individuazione catastale

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratti di mappa catastale e planimetrie (**Allegati da 3a sino a 3h**)
- visure catastali attuali
- planimetrie catastali attuali

Elenco immobili oggetto della perizia

- 1) Fabbricato sito nel comune di POMEZIA (RM) VIA DELLE ARTI (1-540-182),13, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 1 e Scheda di valutazione n° 1)
- 2) Fabbricato sito nel comune di POMEZIA (RM) VIA DELLE ARTI (1-540-154),13, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 2 e Scheda di valutazione n° 2)
- 3) Fabbricato sito nel comune di POMEZIA (RM) VIA DELLE ARTI (1-540-38),13, censito al foglio (vedi Scheda immobile n° 3 e Scheda di valutazione n° 3)

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE <<1>>

Ubicazione

Comune: POMEZIA (RM)
Indirizzo: VIA DELLE ARTI (1-540-182), 13 00071

Descrizione e confini

L'accesso all'autorimessa avviene mediante una rampa comune con gli altri box presenti al Piano Interrato; nonché l'area di manovra. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Il garage oggetto di fallimento risulta libero.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESSETRE COSTRUZIONI SRL	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 1
Mappale: 540
Subalterno: 182
Categoria: C/6
Consistenza: 16

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Autorimesse	NORMALE	1.300,00	1.600,00	Lorda	5,00	8,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel piano di lottizzazione S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/11/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 13/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "L6". Il piano di lottizzazione prevede quattro edifici con 5 piani tipo più attico; il piano seminterrato è adibito a box. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile sito in Pomezia, Via Delle Arti località Santa Palomba facente parte del Piano di Lottizzazione S. Palomba Lotto L6, Pratica Edilizia n. 6172 è stata edificata con Permesso di Costruire n. 77 del 29/06/2006, e successiva D.I.A. del 28/02/2008 protocollo n. 17828 e D.I.A. del 08/04/2008 protocollo 28536. I lavori sono iniziati con comunicazione inizio lavori del 10/07/2006; mentre la comunicazione di fine lavori è stata notificata presso il Comune di Pomezia in data 08/05/2008. Vista la richiesta da parte della Soc. Essetre Costruzioni Srl, presentata in data 02/07/2008 prot n. 52739 il Comune di Pomezia Sett. XII - Edilizia privata - S.U.E. rilasciava Certificato di Agibilità per unità a destinazione ordinaria n. 220 tra cui il box oggetto di fallimento. Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di fallimento.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Buono stato di conservazione con impianto elettrico locale (contatore a defalco).

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE <<2>>

Ubicazione

Comune: POMEZIA (RM)
Indirizzo: VIA DELLE ARTI (1-540-154), 13 00071

Descrizione e confini

L'accesso all'autorimessa avviene mediante una rampa comune con gli altri box presenti al Piano Interrato; nonché l'area di manovra. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Il garage oggetto di fallimento risulta libero.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESSETRE COSTRUZIONI SRL	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 1
Mappale: 540
Subalterno: 154
Categoria: C/2
Consistenza: 3

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Magazzini	NORMALE	1.300,00	1.600,00	Lorda	5,00	8,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel piano di lottizzazione S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/11/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 13/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "L6". Il piano di lottizzazione prevede quattro edifici con 5 piani tipo più attico; il piano seminterrato è adibito a box. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile sito in Pomezia, Via Delle Arti località Santa Palomba facente parte del Piano di Lottizzazione S. Palomba Lotto L6, Pratica Edilizia n. 6172 è stata edificata con Permesso di Costruire n. 77 del 29/06/2006, e successiva D.I.A. del 28/02/2008 protocollo n. 17828 e D.I.A. del 08/04/2008 protocollo 28536. I lavori sono iniziati con comunicazione inizio lavori del 10/07/2006; mentre la comunicazione di fine lavori è stata notificata presso il Comune di Pomezia in data 08/05/2008. Vista la richiesta da parte della Soc. Essetre Costruzioni Srl, presentata in data 02/07/2008 prot n. 52739 il Comune di Pomezia Sett. XII - Edilizia privata - S.U.E. rilasciava Certificato di Agibilità per unità a destinazione ordinaria n. 220 tra cui il box oggetto di fallimento. Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di fallimento.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Buono stato di conservazione con impianto elettrico locale.

SCHEMA DESCRITTIVA IMMOBILE <<3>>

Ubicazione

Comune: POMEZIA (RM)
Indirizzo: VIA DELLE ARTI (1-540-38), 13 00071

Descrizione e confini

L'accesso all'autorimessa avviene mediante una rampa comune con gli altri box presenti al Piano Terra; nonché l'area di manovra. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Il posto auto oggetto di fallimento risulta libero.

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
ESSETRE COSTRUZIONI SRL	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 1
Mappale: 540
Subalterno: 38
Categoria: C/6
Consistenza: 6

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	500,00	1.000,00	Lorda	5,00	8,00	Lorda

Dati Urbanistici e stato giuridico

Il lotto sul quale è stato edificato l'edificio è ubicato nel piano di lottizzazione S. Palomba, convenzione stipulata in data 23/11/1989 tra i proprietari lottizzatori ed il Comune di Pomezia, nei rogiti del Notaio Cesare Marini di Roma rep. 81923 rac. 35005 registrato a Roma il 13/12/1989 al n. 63559 e trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Roma 2° in data 21/12/1989 al n. 32993 di formalità. Il lotto è individuato come "L6". Il piano di lottizzazione prevede quattro edifici con 5 piani tipo più attico; il piano seminterrato è adibito a box. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile sito in Pomezia, Via Delle Arti località Santa Palomba facente parte del Piano di Lottizzazione S. Palomba Lotto L6, Pratica Edilizia n. 6172 è stata edificata con Permesso di Costruire n. 77 del 29/06/2006, e successiva D.I.A. del 28/02/2008 protocollo n. 17828 e D.I.A. del 08/04/2008 protocollo 28536. I lavori sono iniziati con comunicazione inizio lavori del 10/07/2006; mentre la comunicazione di fine lavori è stata notificata presso il Comune di Pomezia in data 08/05/2008. Vista la richiesta da parte della Soc. Essetre Costruzioni Srl, presentata in data 02/07/2008 prot n. 52739 il Comune di Pomezia Sett. XII - Edilizia privata - S.U.E. rilasciava Certificato di Agibilità per unità a destinazione ordinaria n. 220 tra cui il box oggetto di fallimento. Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente. Le parti comuni sono regolate dal regolamento condominiale. Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene oggetto di fallimento.

Stato di conservazione e manutenzione unità produttiva

Buono stato di conservazione.

INDAGINI DI MERCATO

Conferimento dell'incarico professionale all'ing. Musto Giancarlo al fine di redigere perizia di stima di tutti i beni di proprietà della società in bonis risultanti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2. Trattasi sostanzialmente di garage/posto auto e cantine di piccole dimensioni di proprietà dell'esecutato ESSETRE COSTRUZIONI SRL cons ede in via legale risultante dalla visura alla C.C.I.A.A. in Pomezia, Via delle Arti n.22

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<1>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	16,00
	Superficie commerciale	8,00
	Superficie utile netta	0,00
	Superficie utile lorda	0,00
	Superficie commerciale	8,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	1.300,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	1.600,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	1.450,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.600,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 1.450,00 €

Valore OMI = **23.200,00 €**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	

Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	2,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,10
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,20
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a **3,20**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **940,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (940,00 \text{ €} / 3,20) \times 100 = \mathbf{29.375,00 \text{ €}}$$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		23.200,00 €
Valore medio di mercato	= 1.450,00 € x 1,00 x 8,00 m ²	11.600,00 €
Valore per confronto diretto	= 1.600,00 € x 1,00 x 8,00 m ²	12.800,00 €
Valore per capitalizzazione	= (940,00 € / 3,20) x 100	29.375,00 €
Valore stimato	(= 12.800,00 € + 23.200,00 € + 11.600,00 € + 29.375,00 €) / 4	19.243,75 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 19.244,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<2>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari comunicanti (50%)	Superficie lorda	3,00
	Superficie commerciale	1,50
	Superficie utile netta	0,00
	Superficie utile lorda	0,00
	Superficie commerciale	1,50

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	1.300,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	1.600,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	1.450,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	1.300,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 1.450,00 €

Valore OMI = **4.350,00 €**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	

Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	2,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,10
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,20
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a **3,20**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **200,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (200,00 \text{ €} / 3,20) \times 100 = \mathbf{6.250,00 \text{ €}}$$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		4.350,00 €
Valore medio di mercato	$= 1.450,00 \text{ €} \times 1,00 \times 1,50 \text{ m}^2$	2.175,00 €
Valore per confronto diretto	$= 1.300,00 \text{ €} \times 1,00 \times 1,50 \text{ m}^2$	1.950,00 €
Valore per capitalizzazione	$= (200,00 \text{ €} / 3,20) \times 100$	6.250,00 €
Valore stimato	$(= 1.950,00 \text{ €} + 4.350,00 \text{ €} + 2.175,00 \text{ €} + 6.250,00 \text{ €}) / 4$	3.681,25 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): 3.681,00 €

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE <<3>>

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili (100%)	Superficie lorda	6,00
	Superficie commerciale	6,00
	Superficie utile netta	6,00
	Superficie utile lorda	6,00
	Superficie commerciale	6,00

CONFRONTO DIRETTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

VALORI DI MERCATO RILEVATI

Descrizione	Valore (€/m ²)
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)	500,00 €
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	1.000,00 €
Valore medio unitario di mercato (€/m ²)	750,00 €
Valore medio unitario stimato (€/m ²)	800,00 €

CALCOLO DEL VALORE OMI

Per la determinazione del valore OMI si fa riferimento alla seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = (\text{Valore OMI max} + \text{Valore OMI minimo})/2$$

Valore normale unitario OMI = 750,00 €

Valore OMI = **7.500,00 €**

CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "capitalizzazione dei redditi", basato sulla capitalizzazione del reddito medio annuo ritraibile (o ritratto) dal proprietario dell'immobile oggetto di stima in base ad un opportuno saggio di capitalizzazione rilevato nel mercato immobiliare locale.

Per il calcolo del saggio di capitalizzazione si fa ricorso alla seguente formula:

$$r = rm + \Sigma I + \Sigma D$$

Scelta di rm	Valore migliore	Valore peggiore	Valore
Saggio ordinario medio per centro di grandi dimensioni	0,50	4,50	
Saggio ordinario medio per centro di medie dimensioni	1,50	5,50	

Saggio ordinario medio per centro di limitate dimensioni	2,00	6,00	2,00
Centralità rispetto al centro urbano, livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	-0,22	0,22	0,10
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc)	-0,28	0,28	-0,10
Qualificazione dell'ambiente esterno; idoneità insediativa; previsione di peggioramenti o miglioramenti ambientali	-0,18	0,18	0,10
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato	-0,80	0,80	0,20
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	-0,60	0,60	0,60
Caratteristiche di panoramicità	-0,36	0,36	0,10
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	-0,20	0,20	0,10
Quota rispetto al piano stradale	-0,08	0,08	
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	-0,06	0,06	
Grado di rifinitura interna ed esterna; livello tecnologico e di efficienza dei servizi	-0,16	0,16	
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria; sicurezza delle strutture	-0,12	0,12	
Età dell'edificio	-0,10	0,10	0,10
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	-0,06	0,06	
Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	-0,04	0,04	

Ne deriva un tasso r pari a **3,20**

Il reddito netto annuale accertato è risultato pari ad **240,00 €**

Ne deriva un valore per capitalizzazione pari a:

$$\text{Valore per capitalizzazione} = (240,00 \text{ €} / 3,20) \times 100 = \mathbf{7.500,00 \text{ €}}$$

TABELLA RIEPILOGATIVA

Descrizione	Note	Valore
Valore OMI		7.500,00 €
Valore medio di mercato	= $750,00 \text{ €} \times 1,00 \times 6,00 \text{ m}^2$	4.500,00 €
Valore per confronto diretto	= $800,00 \text{ €} \times 1,00 \times 6,00 \text{ m}^2$	4.800,00 €
Valore per capitalizzazione	= $(240,00 \text{ €} / 3,20) \times 100$	7.500,00 €
Valore stimato	$(= 4.800,00 \text{ €} + 7.500,00 \text{ €} + 4.500,00 \text{ €} + 7.500,00 \text{ €}) / 4$	6.075,00 €

Valore stimato (Arrotondato All'euro): **6.075,00 €**

Stima degli Immobili oggetto di fallimento

Con le premesse di cui sopra, con cui è stato possibile individuare il valore medio di mercato per gli immobili di categoria C2 (deposito), C6 (box) e C6 (posto auto/moto), è stata redatta la seguente tabella dei valori medi per ciascuna categoria:

Categoria	Valore Medio/mq	Immobile
C6(B)	1.200,00 €	stalle; scuderie; garage; box auto; autorimesse; rimesse.
C6(A)	1.000,00 €	posto auto/moto
C2	1.200,00 €	magazzini e locali di deposito
F1	- €	unità immobiliari urbane non idonee a produrre un reddito che non hanno alcuna rendita catastale; F/1 identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo. L'area urbana di categoria F1 può essere ad esempio il giardino di una casa, una corte asfaltata o una porzione di strada

I valori sopra indicati sono stati applicati alle varie tipologie di locali periziati, arrivando a formulare il valore probabile di vendita, riassunto nell'**Allegato 4**.

Nella tabella sono riportati anche gli estremi della concessione edilizia, ricavati a seguito di accesso agli atti effettuato presso il Comune di Pomezia e a disposizione del Fallimento.

Conclusioni

Il sottoscritto Ingegnere Giancarlo Musto, con studio in POMEZIA (RM), Via levante, 21 (ex 5), iscritto all'Albo Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 18824, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è attualmente pari a
Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

255.200,00 €

Pomezia, 30/12/2025

IL TECNICO

Ingegnere Giancarlo Musto

Allegati

Si allegano alla presente relazione di stima immobiliare

- Allegato 1 - Elenco immobili oggetto del Fallimento 46/2024 Tribunale Fallimentare di Velletri
- Allegato 2 - Rilievo Fotografico
- Allegato 3 - mappa e planimetria dei luoghi
- Allegato 4 - Tabella di stima degli immobili di vendita
- Allegato 5 - Autorizzazioni del Comune di Pomezia ad edificare (parziale)

Su richiesta il fascicolo completo completo per la costruzione degli immobili in fallimento.