

TRIBUNALE ORDINARIO DI CIVITAVECCHIA**SEZIONE FALLIMENTARE**

Liquidazione controllata del patrimonio ex art. 268 CCII – RG n.4/2024 -P.U. N.59-1/2024

promossa dall'avv Guglielmo Guerra – contro - Sig.ra **MANCINI** Fermina,

G.I. Delegato Dott. Barzellotti

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geometra Antonio PIETRAFESA iscritto all'albo professionale dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 972, residente in Tarquinia (VT) con studio in Tarquinia, Via Cesare Battisti n. 9, tel. Ufficio 0766/842507 – cell. 342/8213010, premesso che è in corso, presso la Sezione Civile del Tribunale di Civitavecchia, la procedura di liquidazione controllata del patrimonio RG n. 4/2024, ad istanza dell'avvocato Guglielmo Guerra **contro** la

NOMINATO CONSULENTE TECNICO nella procedura di cui sopra, dall'avvocato Dott.ssa Maria Alessandra IAZZI nelle qualità di liquidatore nominata con sentenza n. 36/2024, pubblicata il 03 Ottobre 2024, a seguito del sopralluogo effettuato il giorno 17/03/2025 insieme all'avvocato IAZZI ho ricevuto il mandato di rispondere con relazione scritta di effettuare la stima del valore immobiliare del bene ubicato in Civitavecchia al piano terra in via Regina Elena 11,

dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico Comunale di Civitavecchia relative all'utilizzo in quella zona dello strumento urbanistico e dell'esistenza di eventuali condoni o titoli edilizi, è stato inoltre verificato e richiesto presso l'agenzia del territorio la visura catastale aggiornata e la planimetria dell'immobile per la corretta identificazione dell'immobile oggetto della presente stima. A seguito di quanto sopra espresso e sulla scorta di tutti gli elementi in possesso ho potuto redigere la seguente relazione tecnica di stima.

RELAZIONE**- Ubicazione e descrizione dell'immobile:**

L'immobile è sito nel Comune di Civitavecchia (provincia di Roma), città in provincia di Roma posizionata sulla zona costiera con un importantissimo porto considerato il secondo in Italia per scalo di navi da crociera, città di antichissime origini con un importante e pregevole antico borgo costituito da importanti monumenti di epoca medioevale. L'immobile in questione è ubicato a circa 100 mt. dalla centralissima via denominata "Corso Centocelle" e a poche centinaia di metri dal porto turistico e mercantile, nelle immediate vicinanze ci sono infrastrutture pubbliche che private.

Caratteristiche sommarie

L'immobile è ubicato al piano terra facente parte di un fabbricato in aderenza ad un edificio storico in buono stato di manutenzione di n. 3 piani fuori terra abitabili composto da più unità immobiliari, il fabbricato è stato edificato prima degli eventi bellici e il locale in oggetto di cui fa parte nasce fin dall'epoca della costruzione dall'esigenza di essere



utilizzato come locale di servizio (autorimessa, locale per deposito impianti e servizi tecnologici) al fabbricato principale e solamente nell'anno 1994 è stata fatta una variante al catasto per cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio.

Caratteristiche costruttive riferite all'intero immobile

Il locale oggetto di perizia e da come si può evidenziare dalle foto e dalla planimetria catastale allegate è unito per un lato al fabbricato storico per un lato confinante con altro vano abitativo collegato al fabbricato principale per un lato libero e per un lato con via Regina Elena dove è ubicato anche l'unico possibile accesso, avente una forma rettangolare con copertura a terrazza, nel suo complesso è stato realizzato con struttura mista, solai in c.a. e laterizio, pareti portanti laterali in muratura portante costituita da blocchi irregolari di pietra locale, presenza di un solo infisso esterno costituito da una serranda in acciaio avvolgibile, l'unica facciata visibile sulla via principale risulta in parte intonacata e tinteggiata e in parte con rivestimento a mattoncini a faccia vista da formare un portale a volta sulla porta di accesso:

Caratteristiche costruttive interne riferite al solo locale di cui si tratta

Il locale è ubicato al piano terra ed è distinto su un unico livello; l'accesso avviene tramite la via Principale denominata Via Regina Elena, a seguito della verifica effettuata sulla fase del sopralluogo il locale viene adibito a magazzino con la presenza all'interno di scaffali, biciclette e vari oggetti e beni mobili appartenenti alla

mentre per quanto riguarda le strutture murarie non si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione le pareti risultano in alcune parti degradate con segni di muffa e per tanto necessitano di una nuova rasatura e tinteggiatura, stesse considerazioni di maggiore entità devono essere fatte sul soffitto il quale risulta essere degradato in più punti presumibilmente provocato da alcune passate infiltrazioni provenienti dal terrazzo e come dichiarato dalla è stato più volte da lei riparato e che ultimamente è stato oggetto di una pesante ristrutturazione,

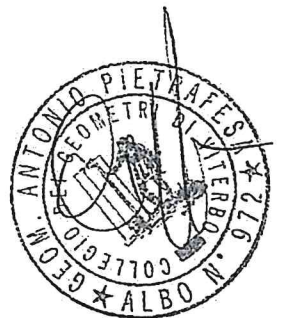
le caratteristiche costruttive interne del locale sono :

- pareti laterali e il soffitto sono intonacate e tinteggiate;
- pavimentazione costituita da lastre in cemento;
- impianto idrico esistente con la presenza all'interno del locale di un serbatoio per l'accumulo di acqua da utilizzare mediante autoclave per il servizio alle abitazioni del fabbricato; all'interno c'è la presenza di una tubazione che consente il passaggio degli scarichi fognari provenienti dalle abitazioni e convogliate alla rete esterna comunale;
- Impianto elettrico esistente non autonomo;

Sulla base dei rilievi effettuati e per una migliore rappresentazione dell'unità immobiliare è stata allegata alla presente perizia la planimetria catastale corrispondente allo stato attuale.

Consistenza

Il locale è costituito da un unico ambiente avente una dimensione in pianta di mt. 5,00 x 2,80.



La superficie utile complessiva è di mq. 14,00 mentre quella lorda è di mq. 20,00 con un'altezza utile di mt. 3,15.

Dati Catastali

Il locale è distinto al :

Foglio n. 22 particella n. 290 del Comune di Civitavecchia (Roma),
Via Regina Elena n. 11 , sub 2, piano Terra, Z.C. 1, categoria C/1,
classe 5, Consistenza mq. 13,00, Rendita catastale Euro 243,04.

Il tutto intestato alla Sig.ra:

- **MANCINI** [redacted] nata a [redacted] il 09/03/1950 proprietà per 1/1;

Condominio

Il locale è attualmente occupato senza nessun titolo dalla
residente a
e non fa parte del condominio ma
all'interno sono presenti dei servizi comuni al fabbricato principale
(serbatoio acqua, pompe autoclave e tubazione di scarico).

Inoltre si può affermare che è stata accertata la conformità dei dati
relativi all'immobile che risultano conformi a quelli contenuti nell'atto di
pignoramento in merito al piano, al numero interno, ai dati catastali, ai
confini e all'indirizzo.

Lo stato attuale del locale corrisponde alla planimetria catastale
reperita presso gli uffici dell'agenzia del territorio.

Regolarità edilizia

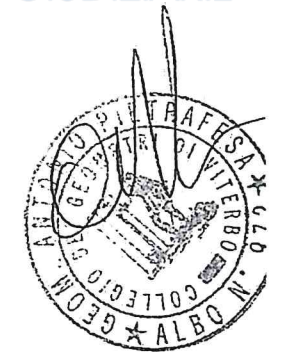
Il fabbricato è stato edificato prima degli eventi bellici, da Piano
Regolatore Generale del Comune di Civitavecchia ricade dalla tavola
P4 in Zone residenziali 4,7,8,9,10. , non risulta gravato da alcun
vincolo artistico, storico ed alberghiero e non risulta fornito di rifiniture
di particolare pregio o di carattere ornamentale, né l'esistenza di usi
civici che né possano pregiudicare l'inalienabilità.

In merito alla regolarità edilizia ex Legge 47/85 e 724/94 art.39 e
successive è stato riscontrato un cambio di destinazione d'uso da
autorimessa a locale commerciale, tale difformità potrà essere sanata
in due modi a seconda delle esigenze da parte del futuro proprietario e
dalla volontà di utilizzare l'immobile come autorimessa o locale di
deposito oppure adibirlo a locale commerciale; nel primo caso si dovrà
solamente presentare una variazione catastale riportando il locale da
negozio a magazzino non avendo i requisiti commerciali sostenendo
una spesa per il tecnico di circa € 500,00

mentre per in secondo caso si dovrà predisporre della pratica di
sanatoria edilizia da presentare al Comune con una spesa
comprensiva di oblazione oneri concessori e parcella per il tecnico di
circa € 3.000,00

Stima

Per la determinazione del valore complessivo di mercato dell'unità
immobiliare in oggetto si adotta sia il procedimento analitico
(capitalizzazione dei redditi ricavabili dalla locazione), sia quello



sintetico-comparativo, sulla scorta di una sommaria indagine condotta in zona per immobili simili e che possiedono le stesse caratteristiche.

I due criteri sono di seguito descritti.

- Per la **stima analitica** il sottoscritto a seguito di una sommaria indagine condotta personalmente sul posto e prendendo in esame locali simili a quello in oggetto, ritiene opportuno stimare un canone mensile compreso tra € 60,00 ed € 100,00, da cui per media matematica ne deriva un canone pari ad € 80,00 (Ottantaeuro/00) mensili.

Pertanto applicando un saggio di capitalizzazione del 5,00 % (magazzino/commerciale) che si ritiene possa rappresentare quell'insieme di tutte le condizioni locali e generali, ed applicando un abbattimento del 5% per tener conto delle spese di parte padronale (spese per servizi di uso comune, manutenzione, IMU, imposte varie ecc) si ricava il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_1 = € 80,00 \times 12 \text{ mesi} \times 0.95 / 0.050 = € 18.240,00$$

- Si procede alla determinazione del valore di mercato con il metodo del confronto, detto anche della **comparazione diretta**, tale metodo tiene conto di tutte quelle condizioni (posizione, tipologia, caratteristiche costruttive, stato d'uso) giungendo a determinare il valore sulla base di immobili ricadenti nella stessa zona, con analoghe destinazioni d'uso e con caratteristiche il più possibile simili a quello in oggetto, nonché prendendo in considerazione i prezzi dell'osservatorio Immobiliare e delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Del Territorio adeguatamente compensati.

La posizione dell'immobile ubicato al centro della città a poca distanza e con una comodità con i servizi principali (negozi, uffici, farmacia, Comune, ecc.), il taglio piccolo costituiscono degli elementi positivi che potrebbero essere interessanti per un'eventuale forma di investimento per una attività commerciale o come ufficio-studio professionale.

Mentre le condizioni interne del locale in questione necessitano di interventi di ristrutturazione importanti sia sulle murature esistenti, sulla pavimentazione e il rifacimenti degli impianti elettrico ed idrico nonché modificare e nascondere l'attuale presenza della tubazione di scarico mentre esternamente si dovrà intervenire sia sulla facciata che sulla terrazza con interventi di manutenzione ordinaria al fine di migliorare le condizioni del locale.

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può sinteticamente stimare un valore venale attuale pari a € 1.100,00 per ogni metro quadrato di superficie lorda effettiva compreso della metà delle murature perimetrali a confine con altra proprietà. Che però a tale valore dovrà essere detratto un 30 % per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si dovranno eseguire per migliorare l'uso del locale.

Calcolata la superficie con misure assunte sul posto e applicando i coefficienti riduttivi e/o maggiorativi suggeriti dalla tecnica estimativa e dall'esperienza si è determinato quanto segue:

-Locale al P.terra _____ mq. 20,00



TOTALE _____ mq. 20,00

$$V_2 = \text{mq. } 20,00 \times \text{€ } 770,00 = \text{€ } 15.400,00$$

Calcolando infine la media tra valori determinati mediante i due metodi, analitico e sintetico, si ottiene il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in esame:

$$V_M = (\text{€ } 18.240,00 + \text{€ } 15.400,00) / 2 = \text{€ } 16.820,00$$

A questo importo si devono sottrarre le spese necessarie per perfezionare la pratica edilizia prendendo in considerazione quella definita nel secondo caso più rilevante descritta in precedenza, riportando la somma totale. Si ottiene il seguente valore finale del locale oggetto di stima nelle sue attuali condizioni d'uso e manutenzione.

$$V_F = \text{€ } 16.820,00 - \text{€ } 3.000,00 = \text{€ } 13.820,00$$

CONCLUSIONI

Dall'insieme di tali valutazioni ho potuto trarre l'utile convincimento che in zona per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello di cui si tratta, si può asserire che nel mese di aprile 2025 il più probabile valore di mercato arrotondato per eccesso è di:

EURO 14.000,00 (Quattordicimila/00 Euro)

La presente relazione viene trasmessa per posta elettronica in data 02/04/2025 al Sig.ri Procuratori.

Data 02/04/2025

Il perito
Geom. Antonio Pietrafesa



Con quanto sopra espresso si ritiene di aver compiutamente assolto il mandato conferito, si spera di essere riusciti a fornire un contributo utile per la giusta soluzione della causa di cui si tratta e si rimane a completa disposizione del Sig.ri Procuratori per ogni eventuale delucidazione e chiarimento

Si allega:

- documentazione fotografica (allegato 1) ;
- visura con planimetria catastale aggiornata (allegato 2) ;

Data 02/04/2025

Il perito
Geom. Antonio Pietrafesa

