

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
Sezione Fallimentare

CONTENZIOSO: R.G. 6/2020

INCARICO: 13/10/2022

GIUDICE RELATORE: Giudice Dott. Riccardo Rosetti

C.T.U. : Arch. Marco Tagliani

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: Creditori

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1.1-1.2 - Planimetrie stato attuale;
- ALLEGATO 2.1-2.2-2.3 - Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 3 - Stralcio progetto approvato;

Premessa

Il Tribunale di Civitavecchia, nella persona della Avvocato Marzia Sbragaglia, liquidatore nominato, ha nominato il sottoscritto **Arch. Marco Tagliani**, con studio in Civitavecchia, in Via V. Annovazzi 15, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Roma al n. 12705, quale CTU al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

1) Voglia lo Spett.le CTU, in via preliminare, determinare il valore commerciale dell'immobile così meglio identificato: Immobile sito in Tarquinia (VT) alla Via Manfredi Mariani n. 11, catastalmente identificato al NCEU di detto Comune al:

a) foglio 74, part. 345, sub. 4, Categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale: 69 mq, rendita catastale euro 54,23;

b) foglio 74, part. 345, sub. 10, Categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 80 mq, rendita catastale euro 774,69;

2) Voglia, altresì, determinare il valore commerciale imputabile in favore del sig.

██████████ titolare dei 3/9 del diritto di usufrutto sull'immobile su indicato.

Il sottoscritto ha provveduto ad accettare l'incarico conferito redigendo la seguente

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**ATTIVITÀ PERITALI**

Il sottoscritto CTU ha provveduto, a seguito dell'incarico conferito dal Giudice Riccardo Rossetti del 13/10/2022, a recarsi in data 25/01/2023 alle ore 15,00 sui luoghi oggetto di causa siti nel Comune di Tarquinia, via Manfredi Mariani 11, dando inizio alle operazioni peritali alla presenza dei seguenti intervenuti:

- ██████████ debitore;
- Avv. Marzia Sbragaglia, liquidatore nominato.

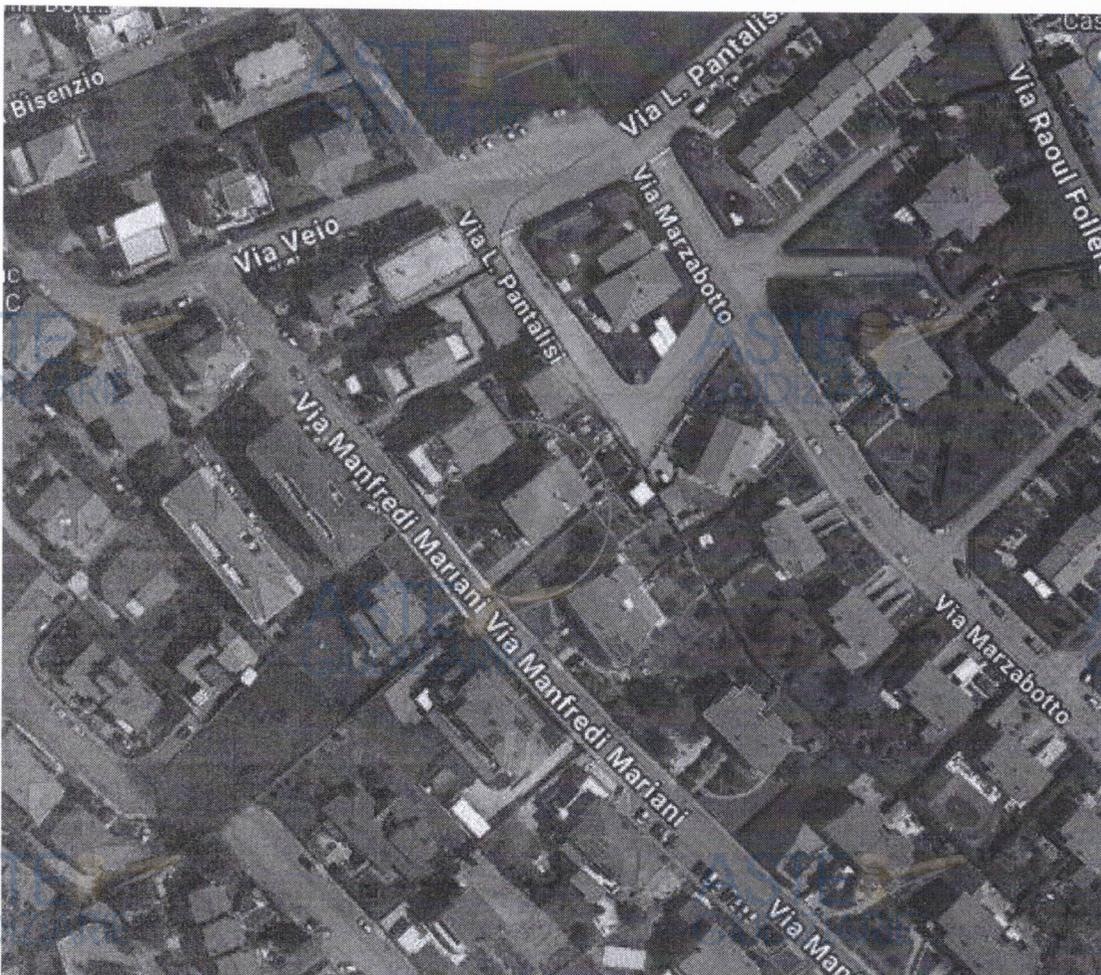
Il sottoscritto C.T.U. ha fatto un sopralluogo completo degli immobili oggetto di causa, visionando i sub 4 e 10, facendo un rilievo fotografico e metrico delle predette unità immobiliari.

RISPOSTA AI QUESITI

1) Voglia lo Spett.le CTU, in via preliminare, determinare il valore commerciale dell'immobile così meglio identificato: Immobile sito in Tarquinia (VT) alla Via Manfredi Mariani n. 11, catastalmente identificato al NCEU di detto Comune al:

a) foglio 74, part. 345, sub. 4, Categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale: 69 mq, rendita catastale euro 54,23;

b) foglio 74, part. 345, sub. 10, Categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 80 mq, rendita catastale euro 774,69;



VISTA AEREA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



FOTO 1 - ACCESSO SU VIA MANFREDI MARIANI 11 C

- **Caratteristiche esterne del fabbricato**

L'ingresso al compendio immobiliare avviene attraverso un accesso pedonale e un passaggio carrabile, tutti posti su via Manfredi Mariani. I cancelli di accesso hanno struttura metallica e la recinzione del lotto è realizzata in muratura con soprastante ringhiera metallica. Il fabbricato è interamente circondato da un giardino di proprietà esclusiva delle unità immobiliari oggetto di stima.

Le unità immobiliari sono distribuite al piano terra del fabbricato realizzato in cemento armato con copertura a doppia falda con tegole di tipo portoghese. Le facciate del fabbricato sono caratterizzate da intonaco e tinteggiate. Nel complesso la struttura si presenta in ottime condizioni manutentive essendo stata oggetto di un recente intervento di manutenzione.

- **Confini**

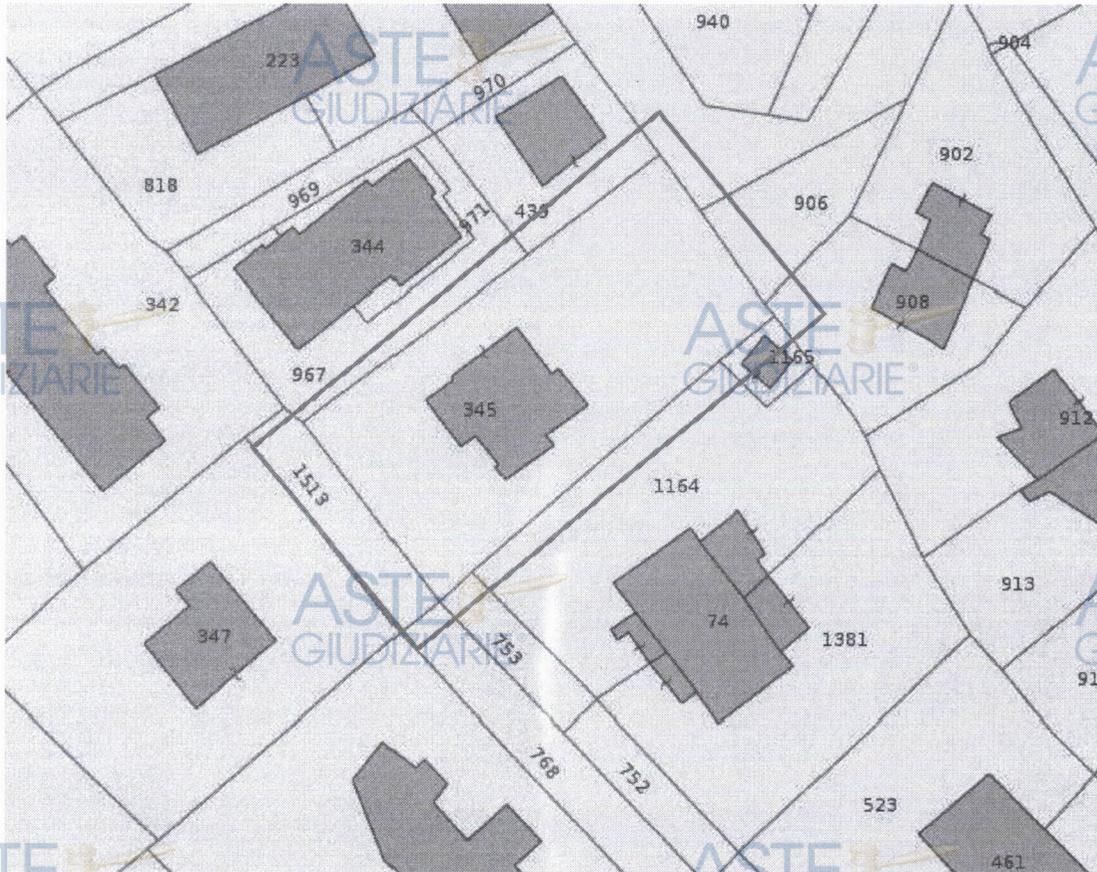
Gli immobili oggetto di stima sono confinanti con le particelle 1163, 1164, 1513 (via Manfredi Mariani), 906, 439, 967, 1665, 906 e 753.

- **Zona**

Il compendio immobiliare oggetto di stima è posto in una zona residenziale periferica. Nella zona non sono tuttavia presenti esercizi commerciali e servizi pubblici essendo la stessa prevalentemente residenziale, tutti i servizi sono comunque nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili.

L'area dove è posto l'immobile è comodamente raggiungibile dalla statale Aurelia e dall'autostrada A12.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia al foglio 74 particella 345:



STRALCIO FOGLIO DI MAPPA CATASTALE N. 74

a) *Immobile uso garage foglio 74, part. 345, sub. 4, Categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale: 50 mq, rendita euro 54,23;*

L'immobile in questione è un locale garage, al quale si accede attraverso un giardino di proprietà esclusiva, composto da un locale di forma pressoché rettangolare, un ripostiglio annesso e un portico ubicato in corrispondenza della porta di accesso.

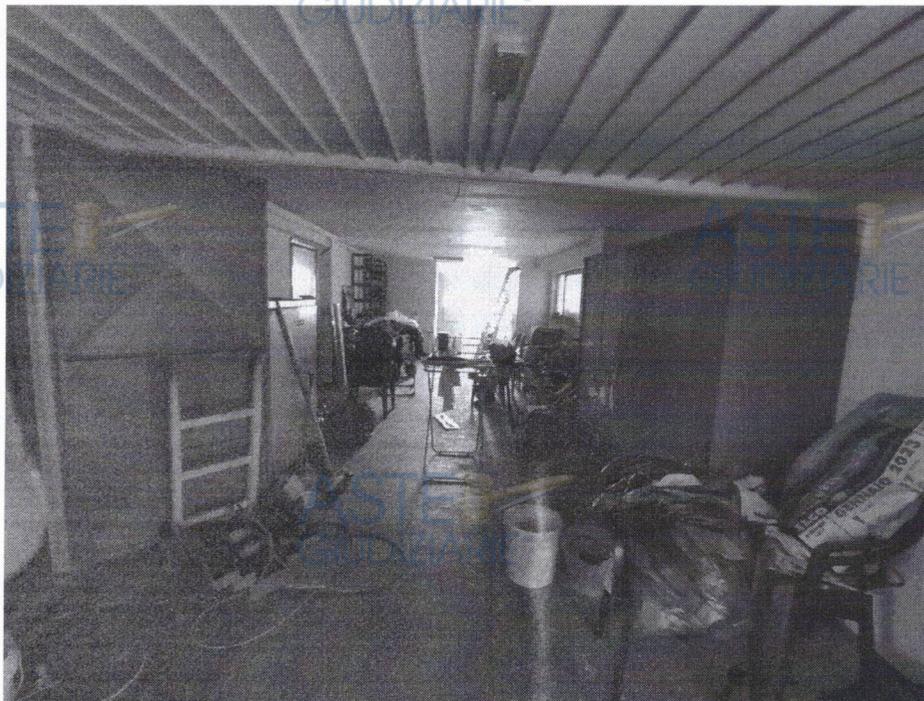


FOTO 2 - IL GARAGE

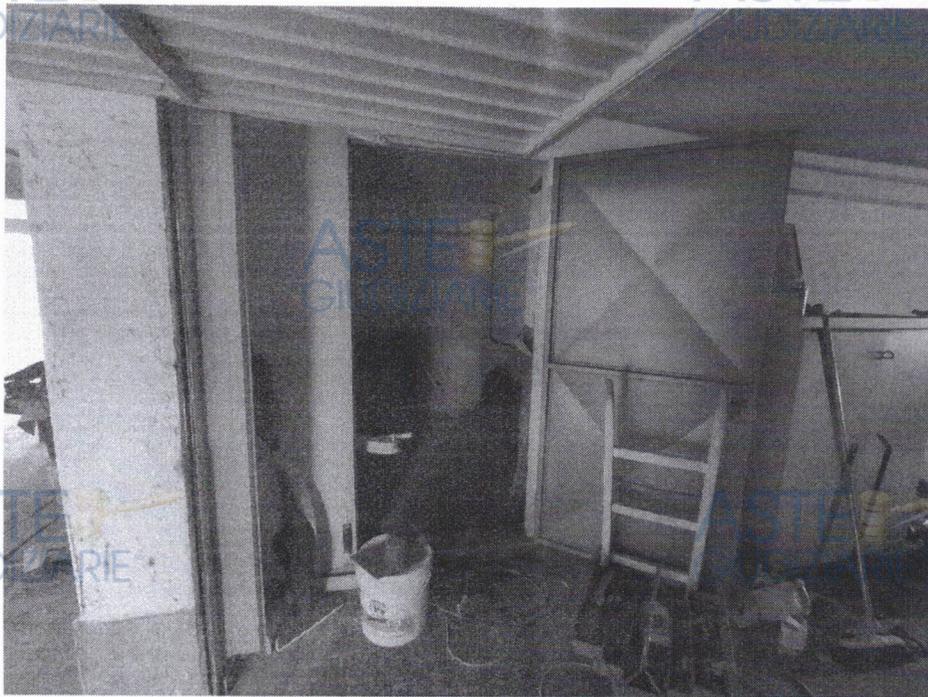


FOTO 3 - IL RIPOSTIGLIO

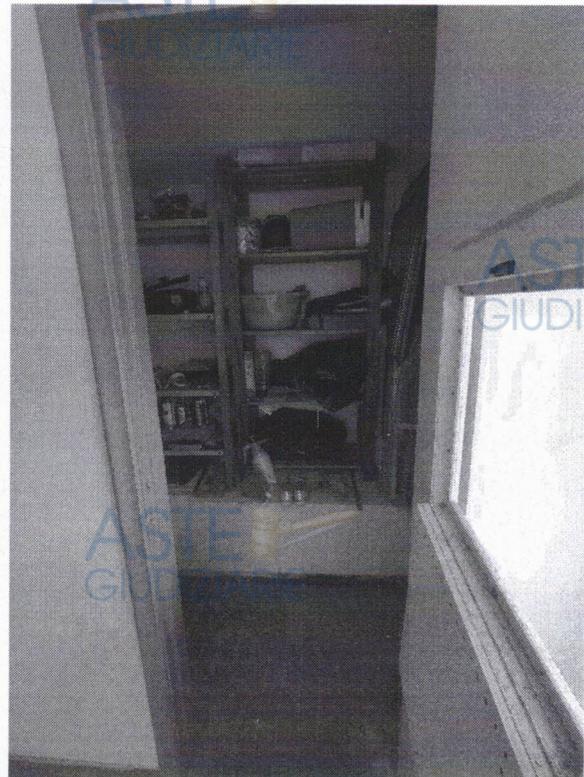


FOTO 4-5 - IL GIARDINO ESCLUSIVO CON IL LOCALE RIPOSTIGLIO

• **Caratteristiche interne**

Internamente: gli infissi interni sono in metallo, la porta di accesso al garage è di tipo basculante in lamiera, i pavimenti sono in clinker. L'immobile è in discrete condizioni manutentive con materiali risalenti al periodo di costruzione dello stabile.

• **Dati catastali**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
74	345	4	VIA MANFREDI MARIANI n. 11 Piano T	C06	02	50 m ²	R.Euro:54,23

Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà	1/9
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà	1/9
██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà	1/9
██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà	3/9
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Nuda proprietà	3/9
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Usufrutto	3/9

b) foglio 74, part. 345, sub. 10, Categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani,
superficie catastale totale: 80 mq, rendita catastale euro 774,69;

L'immobile in questione, al quale si accede attraverso il corpo scale comune è interamente circondato da un giardino esclusivo, ed è composto da un ingresso con una zona giorno, bagno e angolo cottura. Nella zona posteriore è inoltre presente un portico anch'esso ad uso esclusivo.

L'altezza interna è di m 2,55; l'immobile ha una superficie lorda di mq 60,55.



FOTO 6 - IL BAGNO



FOTO 7 – L'ENTRATA DELL'IMMOBILE



FOTO 8 – L'ANGOLO COTTURA



FOTO 9 - IL BAGNO



FOTO 10 - IL SOGGIORNO



FOTO 11 - IL SOGGIORNO



FOTO 12 - LA CAMERA



FOTO 13 – LA CAMERA

- **Caratteristiche interne**

Internamente: gli infissi sono misti in metallo con porte in legno tamburato, i pavimenti in gres porcellanato di diversa tipologia. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento, in discrete condizioni manutentive.

- **Dati catastali**

L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Tarquinia con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
74	345	10	VIA MANFREDI MARIANI n. 11 Piano T	A10	U	2,5 vani	R.Euro: 774,69

Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarietà	Quota
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà'	1/9
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Proprietà	1/9
██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████	proprietà	1/9
██████████ nata a ██████████ il ██████████	██████████	proprietà	3/9
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Nuda proprietà	3/9
██████████ nato a ██████████ il ██████████	██████████	Usufrutto	3/9

Si rileva che al momento del sopralluogo per l'immobile in questione si è constatato un utilizzo residenziale dello stesso, al suo interno infatti, difformemente dalle planimetrie catastali e al progetto approvato, è stato ricavato un angolo cottura.

Sarà necessario pertanto rimuovere tali difformità per ricondurre l'immobile alla conformità urbanistica (Vedi Allegati 2.2 e 3).

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILE

Per determinare il più probabile valore di mercato si è utilizzato il criterio sintetico-comparativo, basato sull'effettivo valore medio di mercato in concreto attribuito ad immobili analoghi ubicati nella medesima zona, rapportato allo specifico stato di conservazione generale, alle sue specifiche finiture, nonché sulla base dei seguenti parametri fondamentali:

destinazione d'uso;
zona di ubicazione dell'immobile;
epoca di costruzione;
aspetto esterno dell'edificio;
coefficiente di piano;
consistenza dell'immobile;
distribuzione degli spazi;
eventuali ristrutturazioni effettuate;
tipo di esposizione;
tipo di orientamento/luminosità;
affacci;
stato d'uso e grado di finitura;
regolarità urbanistica e catastale;
grado di commerciabilità (indagine sull'appetibilità del cespite rispetto al mercato locale);
valore commerciale (indagini di mercato nella zona relativamente ai valori immobiliari).
Inoltre, gli strumenti di base impiegati per il calcolo delle valutazioni richieste sono la planimetria elaborata a seguito dei sopralluoghi (vedi allegato 1.1-1.2).

Nella valutazione degli immobili si è fatto riferimento a quanto riportato nel D.M. 139 del 12/05/1998, si è quindi determinata la superficie commerciale comprendente:

- il 100 % della superficie utile dei vani principali ed accessori;
- il 100 % della superficie delle murature interne;
- il 100 % delle strutture portanti perimetrali fino a 50 cm;
- il 50 % dei muri di comunione fino a 25 cm;
- il 50 % dei vani accessori (cantine, soffitte, ecc.) fino a 25 cm;
- il 20 % dei posti auto scoperti;
- il 10% per cento, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Al fine di verificare il prezzo dell'immobile si è osservato l'andamento del mercato immobiliare per la zona in questione prendendo in considerazione i seguenti archivi immobiliari:

1. OMI dell'Agenzia delle Entrate:

2. **Provincia:** VITERBO
3. **Comune:** TARQUINIA
4. **Fascia/zona:**
5. **Semicentrale/ESPANSIONE ESTERNA AL CENTRO STORICO**
6. **Codice zona:** C1
7. **Microzona:** 0
8. **Tipologia prevalente:** Abitazioni civili
9. **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	5,7	7,5	N
Box	Normale	700	1000	L	4,3	5,4	N
Ville e Villini	Normale	1400	2000	L			
Ville e Villini	Ottimo	2000	2600	L			

Si procede pertanto alla stima dei lotti individuati:

Lotto 1 immobile uso garage distinto al foglio 74, part. 345, sub. 4, piano terra, Categoria C/6, classe 2, consistenza 50 mq, superficie catastale totale: 69 mq, rendita catastale euro 54,23;

Descrizione	um	Mq netti	% ragguglio	Mq commerciali
garage	mq	53,00	-	53,00
Portico	mq	21,88	30,00	6,54
giardino	mq	239,44	10,00 fino alla superficie dell'immobile	5,30
			2	3,72
Totale superficie raggugliata				68,56

Pertanto, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, in discreto stato di manutenzione, e in base alle condizioni del mercato immobiliare della zona si attribuisce una valutazione di € 700,00 mq:

$$\text{Mq } 68,56 \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 47.992,00 \text{ approssimato a € } 48.000,00$$

VALORE STIMATO

€ 48.000/00

Euro quarantaottomila/00

Lotto 2 immobile uso ufficio distinto al foglio 74, part. 345, sub. 10, Categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale: 80 mq, rendita catastale euro 774,69;

Descrizione	um	Mq netti	% ragguglio	Mq commercial i
Appartamento	mq	37,26	-	60,55
Portico	mq	6,90	30,00	2,07
giardino	mq	191,00	10,00 fino alla superficie dell'immobile	6,05
			2	2,60
Totale superficie raggugliata				71,27

Pertanto, considerato lo stato di conservazione dell'immobile, in buono stato di manutenzione, e in base alle condizioni del mercato immobiliare della zona si attribuisce una valutazione di € 1.200,00 mq:

Mq 71,27 X 1.200,00 €/mq = € 85.524,00 arrotondato a euro 85.000,00

VALORE STIMATO

€ 85.000/00

Euro ottantacinquemila/00

Per un valore complessivo del compendio immobiliare pari

€ 133.000/00

Euro centotrentatremila/00

2) Voglia, altresì, determinare il valore commerciale imputabile in favore del sig. [REDACTED], titolare dei 3/9 del diritto di usufrutto sull'immobile su indicato.

Per determinare il valore dell'usufrutto di un immobile a favore del soggetto debitore di 62 anni, relativo ad un compendio immobiliare del valore di 133.000 euro si procede effettuando i seguenti calcoli:

- Determinare il valore dell'annualità: è necessario moltiplicare il valore della piena proprietà per il tasso di interesse legale. Il calcolo da fare è $133.000 * 5\% = 6.650$ euro;

Moltiplicare il valore dell'annualità sopra calcolato per il coefficiente (vedi tabella) corrispondente all'età del beneficiario (62 anni). Il calcolo da fare è il seguente:
 $6.650 * 11 = 73.150$ euro (valore dell'usufrutto sull'immobile).

Considerando che il sig. ██████████ è titolare di diritti di usufrutto per 3/9 degli immobili si ha:

$73.150 \times 3/9 = 24.383,33$ euro che corrisponde al valore commerciale imputabile in favore del sig. ██████████, titolare dei 3/9 del diritto di usufrutto sull'immobile su indicato.

Età del beneficiario per fasce	Coefficienti da applicare dal 1° gennaio 2023 al tasso del 5%
0 - 20 anni compiuti	19
21 - 30 anni compiuti	18
31 - 40 anni compiuti	17
41 - 45 anni compiuti	16
46 - 50 anni compiuti	15
51 - 53 anni compiuti	14
54 - 56 anni compiuti	13
57 - 60 anni compiuti	12
61 - 63 anni compiuti	11
64 - 66 anni compiuti	10
67 - 69 anni compiuti	9
70 - 72 anni compiuti	8
73 - 75 anni compiuti	7
76 - 78 anni compiuti	6
79 - 82 anni compiuti	5
83 - 86 anni compiuti	4
87 - 92 anni compiuti	3
93 - 99 anni compiuti	2

Civitavecchia, 28/11/2023

Il C.T.U.

Arch. Marco Tagliani