



TRIBUNALE DI LATINA



Sezione prima civile – procedure concorsuali



Perizia dell'esperto ex art.568 c.p.c. Geom. Santo Toscano nell'ambito del Fallimento n.1/2018

████████████████████



Sentenza n.1/2018 depositata il 22/01/2018

G.D. Dott.ssa Tiziana Tinessa

Curatore Fallimentare Avv. Cristiano D'Ettorre



SOMMARIO

SOMMARIO.....	2
INCARICO	3
PREMESSA	3
DOCUMENTAZIONE ESAMINATA.....	3
LOTTO UNICO.....	4
Descrizione.....	4
Dati catastali.....	4
Corrispondenza Catastale.....	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Normativa urbanistica	5
Regolarità urbanistica.....	5
Corrispondenza urbanistica	6
STIMA.....	6
Consistenza immobiliare	6
Determinazione del valore di stima	7
Metodo Comparativo – Valore OMI.....	7
Metodo per capitalizzazione dei redditi – Valori OMI	8
Conclusioni	9
PARTICOLARITA' DA SEGNALARE.....	9
ALLEGATI.....	10

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Santo Toscano, nato a Roma (RM) il 08/11/2000, con studio tecnico in Aprilia (LT) via Aldo Moro n.41/F, C.F. TSCSNT00S08H501Q, P.IVA 17371391008, cellulare 377 2609949, tel. 06 9276981, mail santo.toscano08@gmail.com, PEC: santo.toscano@pec.it, regolarmente iscritto presso l'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Latina al n. 2638, in data 23/05/2025 è stato nominato Consulente Tecnico Estimatore con N.O. del Giudice Dott.ssa Tiziana Tinessa del bene immobile acquisito nella procedura fallimentare n.1/2018 [REDACTED]

PREMESSA

I beni immobili oggetto della presente relazione tecnica di stima immobiliare sono rappresentati da:

- **Bene n.1** – Posto auto coperto sito nel Comune di Marino (RM), via Aldo Moro n.3/A, distinto presso l'ufficio provinciale di Roma Territorio al Foglio 30 Particella 981 Subalterno 30 del Comune di Marino.

DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

Ai fini dell'attività peritale e della redazione della presente relazione, il sottoscritto ha esaminato la seguente documentazione e più precisamente:

1. Visura storica e planimetria catastale;
2. Richiesta di Permesso di Costruire prot.882 del 22/02/2011;
3. Permesso di Costruire n.39 del 08/05/2013;
4. Comunicazione di Inizio Lavori prot.2125 del 28/06/2013;

5. Comunicazione di Fine Lavori e SCIA in variante al Permesso di Costruire n.39/2013, per opere realizzate (modifica del posizionamento di alcune tramezzature interne alle singole unità immobiliari), prot.51007 del 26/10/2015;

6. Documentazione fotografica;

Altresì, la presente fa riferimento al sopralluogo datato 7 luglio 2020 presso l'unità immobiliare in via Aldo Moro n.3/A - Marino (RM).

LOTTO UNICO

Descrizione

Trattasi di posto auto coperto di superficie pari a mq 14 (ml 2,75 * ml 5,05), facente parte di una autorimessa posta al primo piano sotto strada di una costruzione residenziale di maggiore consistenza, sviluppata su n.4 piani fuori terra ed uno interrato. Il locale autorimessa al piano interrato ha accesso carrabile dal piano strada e un accesso pedonale dal vano scala interno del piano terra.

Dati catastali

L'unità immobiliare risulta identificata presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio al Foglio 30 Particella 981 Subalterno 30, del Comune di Marino, Categoria catastale C/6 (posto auto), Classe 5, Consistenza mq 13, Superficie Catastale mq 14, Rendita Euro 34,91, via Aldo Moro snc, piano S1, intestata a [REDACTED] con sede in [REDACTED] CF [REDACTED], Proprietà 1/1.

Dati derivanti dall'ultimazione fabbricato urbano presentata in data 10/11/2015 con prot.RM0705865 presso l'Ufficio Provinciale di Roma Territorio.

Corrispondenza Catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e la planimetria catastale esistente.

Titolarità

L'immobile oggetto della presente stima appartiene alla Società [REDACTED]. L'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è pervenuto alla

società per averlo realizzato a proprie cure e spese su terreno acquistato in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Luca Falcioni di Roma in data [REDACTED], Repertorio n [REDACTED], trascritto il [REDACTED] al n [REDACTED] 1 R.P., dalla Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] (RM) il [REDACTED].

Confini

La proprietà confina a nord con un posto auto identificato come subalterno 29, a sud con un locale adibito a deposito (sub. 31), a est con un'area di manovra collegata all'autorimessa (sub. 40) e a ovest con uno spazio di distacco che la separa da un'altra proprietà.

Consistenza

DESTINAZIONE	SUPERFICIE NETTA	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE CONVENZIONALE
Posto auto	13	14	1	14
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				14

Normativa urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima ricade all'interno della zona di Piano Regolatore Generale del Comune di Marino denominata "B/3 - Aree edificate o edificate parzialmente".

Regolarità urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima è stato realizzato con Permesso di Costruire n.39 del 08/05/2013 e successiva Segnalazione Certificata Inizio Attività Asseverata (SCIA) in variante n.51007 del 26/10/2015.

Il sottoscritto ha acquisito le copie della seguente documentazione, rilasciate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, più precisamente:

- Richiesta di Permesso di Costruire prot.882 del 22/02/2011
- Permesso di Costruire n.39 del 08/05/2013
- Comunicazione di Inizio Lavori prot.2125 del 28/06/2013

- Comunicazione di Fine Lavori e SCIA in variante al Permesso di Costruire n.39/2013, per opere realizzate (modifica del posizionamento di alcune tramezzature interne alle singole unità immobiliari), prot.51007 del 26/10/2015

Corrispondenza urbanistica

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi rilevato e l'elaborato grafico allegato alla SCIA in variante n.51007 del 26/10/2015.

STIMA

Consistenza immobiliare

Ai fini della determinazione della superficie commerciale per la stima di un immobile si fa riferimento essenzialmente a due norme: il D.P.R. n. 138/98 allegato C, e la UNI 10750:2005 sostituita poi dal 1 gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011. In entrambe le norme per il computo della superficie commerciale si devono considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box)

La superficie commerciale è quella convenzionale alla quale si fa riferimento per le quotazioni e le valutazioni al mq per gli immobili in vendita, ed è assimilata alla superficie catastale dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

In assenza di una quotazione OMI specifica riferita al posto auto coperto in autorimessa, la valutazione dello stesso viene effettuata mediante procedimento per **ragguaglio di superficie**, rapportando la consistenza del bene come accessorio alla superficie dell'unità immobiliare abitativa.

Ai fini del calcolo della superficie commerciale quindi, si esegue un ragguaglio delle superficie, facendo riferimento al Codice delle valutazioni Immobiliari.

Si acquisiscono come coefficienti di incidenza:

a) Per i posti auto coperti, in autorimessa collettiva, il coefficiente di incidenza è del 30% della superficie commerciale abitativa;

Segue quindi calcolo della superficie ragguagliata:

mq 14,00 (posto auto coperto) * 0,30 = mq 4,20 circa

Ne consegue quindi che, il valore del posto auto può essere stimato moltiplicando la superficie ragguagliata al valore unitario €/m² dell'abitazione di riferimento.

Determinazione del valore di stima

Lo scopo della presente perizia di stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile come sopra meglio descritto. La presente valutazione viene eseguita con riferimento all'attualità e alle condizioni in cui si presentano gli immobili (stato di manutenzione e dotazioni impiantistiche), posizione dell'unità immobiliare, dotazioni, servizi presenti e sviluppo socio-economico del territorio.

Considerando che i metodi di valutazione riconducibili agli IVS (International Valuation Standard) sono sintetizzabili in tre tipologie:

- Metodo comparativo (MCA - Market Comparison Approach)
- Metodo del costo (CA - Cost Approach)
- Metodo per capitalizzazione dei redditi (IA - Income Approach)

e considerando che per l'individuazione del metodo di valutazione più appropriato per il bene oggetto della presente perizia si deve tener conto del migliore uso possibile del bene e del mercato di riferimento, all'interno del quale si inserisce il bene stesso, il sottoscritto perito estimatore utilizzerà il Metodo Comparativo (eseguendo ricerche presso la banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI, ed il metodo per capitalizzazione dei redditi.

Metodo Comparativo – Valore OMI

Il risultato delle ricerche eseguite presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI – ANNO 2024 – SEMESTRE 2, in riferimento ad abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, ha determinato un valore di mercato minimo pari a €/mq 1.750,00 ed un valore di mercato massimo pari a €/mq 2.500,00 di superficie commerciale. Come in precedenza descritto, non è stato possibile invece

reperire presso la banca dati OMI le quotazioni dei posti auto coperti in autorimessa. Si procede quindi utilizzando la superficie totale ragguagliata come calcolata in precedenza.

Ne consegue quindi che per il compendio immobiliare, prendendo in considerazione la tipologia costruttiva dell'epoca di costruzione, i materiali utilizzati, lo stato conservativo, il sottoscritto ritiene congruo un valore OMI medio pari a: €/mq 2.125,00 di superficie commerciale.

Valore di mercato OMI posto auto coperto: € 2.125,00 * mq 4,20 circa = € 8.925,00

Segue estratto della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI – anno 2024 Semestre 2.

Ministero dell'Economia e delle Finanze							
							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2 Provincia: ROMA Comune: MARINO Fascia/zona: Suburbana/S.MARIA%20DELLE%20MOLE%20-%20CAVA%20DEI%20SELCI Codice zona: E1 Microzona: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili 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	1750	2500	L	6,8	10	L
Box	Normale	1000	1400	L	4	5,8	L
Ville e Villini	Normale	1900	2700	L	7	10	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

“Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI anno 2024 Semestre 2”

Metodo per capitalizzazione dei redditi – Valori OMI

La stima per capitalizzazione dei redditi è l'operazione matematico finanziaria per determinare il valore di mercato di un immobile dividendo il reddito annuo di locazione (o potenziale reddito annuo) per il tasso di capitalizzazione, variabile a seconda della tipologia immobiliare.

Dalla ricerca eseguita presso la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI anno 2024 Semestre 2, per abitazioni di tipo civile, stato conservativo normale, è emerso che il valore di locazione minimo è pari a €/mq per mese 6,80 e il valore di locazione massimo è pari a €/mq per mese 10,00.

Quindi, considerando in via cautelativa i valori medi reperiti, è possibile determinare il valore OMI di locazione medio annuo per l'unità immobiliare oggetto di stima pari a:

Canone lordo annuo di locazione OMI: € 8,40 * 12 mesi * mq 4,20 circa = € 423,00

Reddito potenziale annuo totale € 423,00 circa

Il risultato delle ricerche eseguite presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari, OMI – ANNO 2024 – SEMESTRE 2, in riferimento ad abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale, ha determinato un saggio di capitalizzazione minimo pari al 4,66% ed un saggio di capitalizzazione massimo pari al 4,80%

Ne consegue quindi che per l'unità immobiliare oggetto di stima, è possibile calcolare il più probabile valore dei beni per capitalizzazione dei redditi prendendo in considerazione in via cautelativa il saggio di capitalizzazione medio pari al 4,73%.

Valore di mercato OMI per capitalizzazione: $423,00 / 0,0473 =$ **€ 8.943,00**

Conclusioni

Dall'analisi dei valori di mercato determinati per il compendio immobiliare otteniamo:

Valore di mercato OMI: **€ 8.925,00**

Valore di mercato OMI per capitalizzazione dei redditi: **€ 8.943,00**

Il sottoscritto Geom. Santo Toscano, determina quindi che il più probabile valore di mercato, in regime di libera concorrenza, ottenuto per stima sintetica diretta per comparazione e per capitalizzazione dei redditi, è rappresentato da un valore prossimo ad **€ 8.900,00 (ottomilanovecentoeuro/00)**.

PARTICOLARITA' DA SEGNALARE

Si rileva che, contrariamente a quanto previsto dal progetto originario, la porta di accesso al locale deposito (subalterno 31) risulta aprirsi verso l'area corrispondente al posto auto oggetto di stima. Tale

circostanza potrebbe generare interferenze nell'utilizzo dello spazio. Si rileva inoltre che al momento del sopralluogo, il posto auto risultava occupato da materiali e oggetti di vario genere.

La presente relazione di stima è stata redatta dallo scrivente tecnico a seguito dell'incarico ricevuto, con l'obiettivo di fornire una valutazione imparziale e motivata del bene oggetto di analisi, sulla base della documentazione acquisita.

Tanto si relaziona per quanto di competenza, restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

ALLEGATI

Si allegano alla presente:

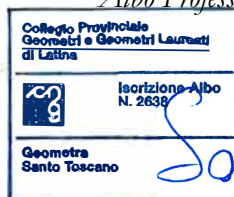
1. Documentazione fotografia
2. Visura storica catastale
3. Planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Territorio di Roma
4. SCIA in variante prot.51007 del 26/10/2015

Aprilia, lì 30/09/2025

Il Tecnico

Geom. Santo Toscano

Albo Professionale dei Geometri di LT n.2638



Santo Toscano