

PERIZIA ESTIMATIVA

Proprietà: --- omissis --- - Fallimento 383/2021

Giudice Delegato: Dott.ssa Margherita Libri

Curatore: Dr.ssa Prof.ssa Bertucci Irene

Oggetto della perizia: Immobile a destinazione commerciale sito nel comune di Roma (RM), via Mare di Bering n. 34-36 e beni mobili presenti al suo interno



Roma, 05 Novembre 2021

INDICE

Premessa	pag. 3
Termini dell'incarico	pag. 4
Riferimenti normativi	pag. 4
Localizzazione dell'immobile	pag. 5
Descrizione immobile	pag. 6
Scheda riassuntiva	pag. 8
Consistenza immobile	pag. 9
Valutazione immobile	pag. 10
Descrizione beni mobili	pag. 15
Criterio di stima	pag. 15
Valutazione beni mobili	pag. 16
Schema riassuntivo di perizia	pag. 18
All. A - Planimetria catastale	pag. 19
All. B - Risultanze catastali	pag. 20
All. C - Stato dei luoghi: fotografie	pag. 21

PREMESSA

La presente perizia di stima è eseguita per ricercare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare di proprietà "--- omissis --- – Fallimento 383/2021", sita nel Comune di Roma e dei beni mobili presenti al suo interno.

Nello specifico trattasi di un negozio posto al piano terra e interrato di un fabbricato, situato in via Mare di Bering n. 34-36.

L'incarico di peritare il bene è stato conferito dal Giudice Delegato Dott.ssa Margherita Libri. La perizia è eseguita sulla base di:

- visura catastale dell'immobile;
- verbale di inventario eseguito in data 15/07/2021;
- sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 03/11/2021.

La valutazione è eseguita ricercando il "Valore di mercato" che l'International Valuation Standards e l'European Valuation Standards definiscono come "il più probabile prezzo al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che le parti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato, nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing, senza costrizioni".

Il presente documento, strettamente riservato e non riproducibile, è soggetto ad utilizzo limitato con riferimento alle finalità esposte in premessa; pertanto il presente documento non può essere riprodotto, anche parzialmente, o comunque messo a disposizione a soggetti terzi non coinvolti nel processo. Gli allegati costituiscono parte integrante del documento.

TERMINI DELL'INCARICO

Data incarico: 04/10/2021

Data sopralluogo: 03/11/2021

Data perizia: 05/11/2021

Il sottoscritto Arch. Cosimo Fabio Lavacca, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n° 20542, assicurazione professionale Arch Insurance polizza n. PI-13018221M6, su incarico del Giudice Delegato Dr.ssa Margherita Libri, redige la seguente perizia di stima dell'immobile sotto indicato e dei beni mobili presenti al suo interno, come da verbale di inventario.

RIFERIMENTI NORMATIVI

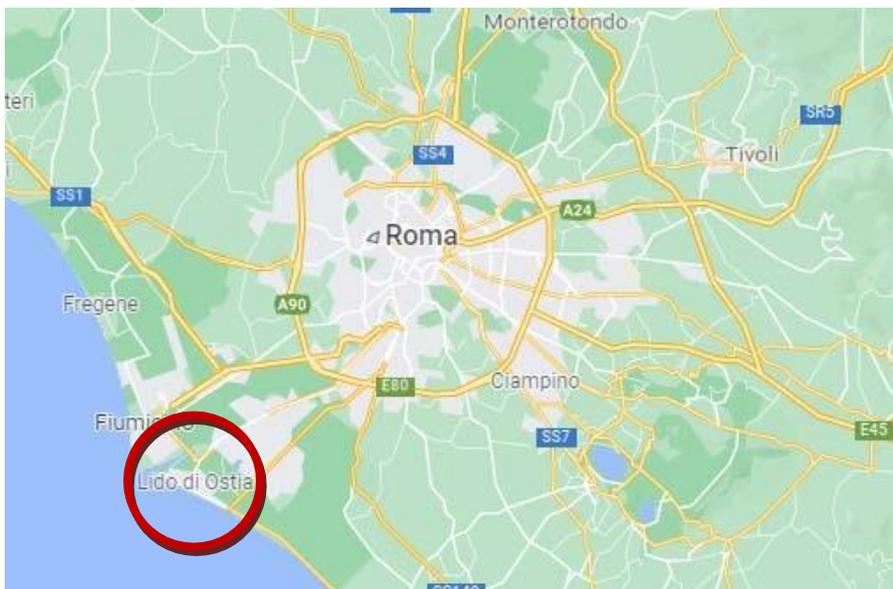
Il presente rapporto di perizia è stato redatto secondo le indicazioni e contenuti delle "Linee Guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" del 30 novembre 2018.

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

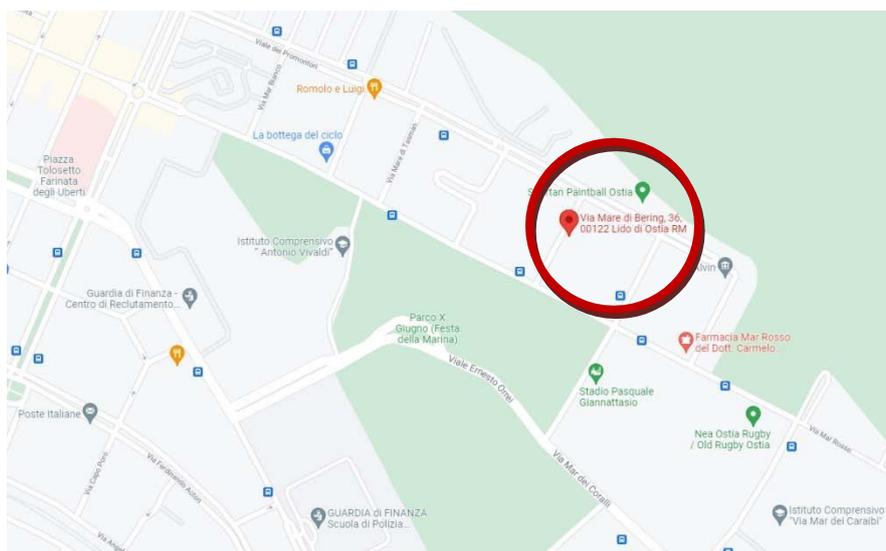
Provincia: Roma

Comune: Roma

Indirizzo: via Mare di Bering n. 34-36



Localizzazione a scala territoriale



Localizzazione a scala urbana

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'unità immobiliare oggetto di stima è parte di un immobile ubicato in zona suburbana Ostia Lido Levante del Comune di Roma (identificato catastalmente al Fg. 1080, P.IIa 137), che si sviluppa su sei livelli fuori terra oltre un livello interrato. Il manufatto, di cui fa parte l'u.i. in valutazione, presenta struttura intelaiata in c.a, tamponamenti in muratura ordinaria, prospetti in cortina laterizia, solai presumibilmente in laterocemento, copertura piana a terrazza con sovrastante manto impermeabilizzante e serramenti esterni in alluminio. Il piano terra è caratterizzato da locali commerciali, mentre i piani superiori hanno destinazione residenziale. Lo stato di conservazione e manutenzione della facciata appare discreto.

DATI CATASTALI E URBANISTICI

Nello specifico l'u.i. in esame è identificata nel N.C.E.U. di Roma al foglio 1080, part. 137, sub 5, zona cens. 6, categoria C/1, classe 8, consistenza 70 mq, rendita euro 1691,91.

Lo strumento urbanistico vigente, P.R.G. di Roma Capitale, inquadra l'immobile nella "Città Consolidata – Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia definita e a media densità insediativa T1", cui si applica la relativa disciplina prevista dalle norme tecniche di attuazione (art.46).

Lo stato attuale interno dei locali non corrisponde a quello desumibile dalla planimetria catastale. Si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni.

STATO GENERALE - FINITURE

L'immobile si sviluppa ai piani terra e interrato, ha una superficie lorda complessiva pari a 146 mq circa ed è costituito da un locale commerciale con due vetrine al piano terra e da un magazzino al piano interrato, accessibile tramite scala interna. L'accesso è consentito direttamente dalla strada attraverso due porte di ingresso ai numeri civici 34 e 36 di via Mare di Bering. Internamente presenta pavimenti in laminato effetto legno e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti modulari in fibra minerale, porte interne in legno, vetrine, finestre e porte di ingresso in alluminio con vetro monolastra, serrande avvolgibili motorizzate in lamiera di acciaio.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'immobile è stato oggetto di un intervento di rinnovo dell'impianto elettrico con canaline esterne a vista, presumibilmente in rispetto della normativa impianti L. 96/90 (non è stato possibile verificare la documentazione di conformità).

L'immobile è dotato di impianto di condizionamento dell'aria del tipo a pompa di calore, ad eccezione del locale igienico che risulta avere un radiatore presumibilmente collegato alla caldaia condominiale.

La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico.

L'impianto idrico-sanitario e gli apparecchi sanitari sembrano essere stati rinnovati solo parzialmente.

SCHEDA RIASSUNTIVA

ACCESSO ALL'IMMOBILE	Diretto dalla strada
ZONA	Periferica
COLLEGAMENTI	Discreti (Via Cristoforo Colombo, Ferrovia Roma-Lido)
ANNO COSTRUZIONE	1978

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E IMPIANTISTICHE

Elemento costruttivo	Tipologia	Stato manutentivo
Struttura portante	Travi e pilastri in c.a.	Buono
Solai	Laterocemento	Buono
Tamponamenti	Muratura a cassetta	Buono
Serramenti	Alluminio e legno	Discreto
Infissi interni	Legno	Buono
Pavimenti e rivestimenti	Laminato effetto legno, ceramica	Discreto

Impianto	Dichiarazione conformità	Stato manutentivo
Elettrico	Non pervenuta	Discreto
Idrico Sanitario	Non pervenuta	Discreto
Termico	Non pervenuta	Discreto
Condizionamento	Non pervenuta	Discreto

ELEMENTI CHE POTREBBERO LIMITARE LA COMMERCIALITÀ

Edilizio / Catastale	Lo stato attuale interno dei locali non corrisponde a quello desumibile dalla planimetria catastale.
----------------------	--

CONSISTENZA IMMOBILE

Identificativo catastale	Destinazione	Piano	Sup. Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Sup. Comm. [mq]
Fg. 1080, P.IIa 137, Sub. 5	Negozio	T	75,40	1,00	75,40
	Magazzino	-1	71,50	0,50	35,75
TOT					111,15

VALUTAZIONE IMMOBILE

a. Metodo diretto

In ragione della tipologia del bene oggetto di stima, nella determinazione del Valore di Mercato si è adottato l'approccio valutativo di tipo sintetico-comparativo.

Secondo la definizione del RICS Appraisal and Valuation Standards ("Red Book"), per Valore di Mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data della valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito in modo informato, con cautela e senza coercizioni. A tal proposito è stata presa come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nella specifica microarea in esame (zona E34), al fine di reperire dati di compravendita riguardanti immobili di analoga tipologia, di cui nel seguito si riportano i risultati.

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	1400	1650	L	10	12	L
Negozi	Ottimo	2300	2800	L	16,5	20	L
Negozi	Normale	1650	2300	L	12	16,5	L

Per immobili commerciali in stato conservativo normale, l'OMI prevede un range che va da un minimo di 1650,00 €/mq ad un massimo di 2300,00 €/mq per superficie lorda. Dato il discreto stato di manutenzione dell'immobile, è stato scelto un valore medio all'interno di questo range.

A questo valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi alle condizioni particolari dell'immobile e nello specifico:

Posizione	Poco favorevole al commercio	0,90
Accesso	Diretto	1,00
Prospetti	Doppia vetrina	1,05
Stato interno	Discreto	1,00
Stato esterno	Discreto	1,00
Pertinenze	Magazzino accessibile da scala interna	1,05
TOT		0,99

STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE

I costi della pratica CILA in sanatoria saranno: € 251,24 spese di istruttoria, € 1.000,00 sanzione, € 600,00 spese tecniche per la presentazione della pratica da parte di un tecnico abilitato, per un totale di € 1.851,24 (euro milleottocentocinquantuno/24).

I costi della procedura docfa saranno: € 50,00 spese per la presentazione pratica Docfa, € 250,00 spese tecniche per la presentazione della procedura, per un totale di € 300,00 (euro trecento/00).

Il costo totale per la regolarizzazione edilizia e catastale è di € 2.151,24 (euro duemilacentocinquantuno/24).

Il valore dell'immobile risulta:

Superficie totale mq 111,15 x euro 1.975,00 x 0,99 = € 217.326,04

= a sottrarre =

Stima dei costi di regolarizzazione edil./catast. = € 2.151,24

Valore immobile euro 215.174,80 (duecentoquindicimilacentosettantaquattro/80)

b. Metodo indiretto

È stato applicato un secondo metodo, quello analitico per capitalizzazione dei redditi, metodo che tiene conto del reddito medio lordo reale realizzabile dalla proprietà, da cui vengono detratte le spese di parte padronale, ed infine il reddito netto viene capitalizzato con il tasso di capitalizzazione. Per la determinazione della

valutazione con detto metodo, bisogna tenere presente alcuni fattori, che concorrono ad aumentare o a diminuire il valore del fabbricato.

I fattori a cui fa riferimento detto metodo sono i seguenti: l'ubicazione, la vetustà, la superficie utile, la tipologia costruttiva, il grado di conservazione, il costo base a mq, la tipologia catastale, la classe demografica del comune.

Il valore si ottiene applicando la formula $V = Bf/r$

Occorre quindi determinare il Bf (beneficio fondiario) e r (saggio di capitalizzazione).

BENEFICIO FONDIARIO

Il Beneficio Fondiario (Bf) rappresenta il reddito annuo posticipato che il proprietario può ordinariamente ricavare con la locazione del fabbricato. Si ottiene espletando la formula $Bf = Rtl - \text{spese di parte padronale}$.

Il reddito lordo totale (Rtl) è il reddito complessivo a fine anno del proprietario ed è composto dal canone annuo di locazione ed eventuali interessi maturati sulle rate.

Le spese di parte padronale comprendenti, quote di manutenzioni, assicurazioni, tributi, sfitto ed inesigibilità, sono state calcolate forfettariamente in una quota pari al 20%.

SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE

Attraverso un'indagine di mercato effettuata nella zona in cui insiste il bene oggetto della stima è stato appurato che il saggio di capitalizzazione è dello 0,07 calcolato con la formula $r = \Sigma Bf / \Sigma V$ applicabile per fabbricati ubicati nella stessa zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

REDDITO LORDO TOTALE

Si è proceduto quindi a determinare il reddito lordo totale derivante dal canone annuo di locazione, quindi si è effettuata un'indagine sui valori di locazione al mq per i fabbricati di tal genere, anche presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate per il comune di Roma in zona suburbana "Ostia" (zona E34), al fine di addivenire al più probabile valore di locazione del fabbricato in oggetto.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate 

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno - Semestre

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Scadente	1400	1650	L	10	12	L
Negozi	Ottimo	2300	2800	L	16,5	20	L
Negozi	Normale	1650	2300	L	12	16,5	L

È risultato un range di valore espresso in euro/mq x mese che va da un minimo di € 12,00 ad un massimo di € 16,50 per superficie lorda. Dato il discreto stato di manutenzione dell'immobile, è stato scelto un valore medio all'interno di questo range. A questo valore sono stati applicati dei coefficienti correttivi relativi alle condizioni particolari dell'immobile il cui prodotto risulta essere 0,99. (cfr. pag.10)

Si ha quindi:

Canone annuo totale = mq 111,15 x € 14,25 x 0,99 = € 1.568,04 / mese x 12 mesi = € 18.816,48 (Rtl)

Bf = Rtl – spese di parte padronale; Bf = € 18.816,48 – 20% = € 15.053,20

Valore complessivo unità immobiliare Bf / r = € 15.053,20 / 0,07 = € 215.045,70

= a sottrarre =

Stima dei costi di regolarizzazione edil./catast. = € 2.151,24

Valore immobile € 212.894,50 (euro duecentododicimila - ottocentonovantaquattro/50)

Considerando i due valori di stima desunti dai metodi sopra descritti, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto della presente stima sia il seguente:

(€ 215.174,80 + € 212.894,50) / 2 = € 214.034,65 (euro duecento - quattordicimilatrentaquattro/65).

DESCRIZIONE BENI MOBILI

I beni mobili stimati sono stati rilevati all'interno della proprietà sopra descritta e comprendono:

n. 2 – Visionatori di campo

n. 9 – Scatole di placche 3 moduli per interruttori elettrici serie civile

n. 3 – Quadri elettrici da cantiere

n. 7 – Plafoniere elettriche

n. 1 – Controtelaio per porta scorrevole

n. 1 – Scala telescopica

CRITERIO DI STIMA

In considerazione delle caratteristiche dei beni in perizia, tenuto conto dello stato e vetustà degli stessi, considerati i prezzi praticati sul mercato per mezzi, attrezzature o materiali simili, sentiti rivenditori del settore, fatte le dovute proporzioni e detrazioni, il valore dei beni è stato determinato con il metodo comparativo in base a parametri tecnici.

VALUTAZIONE BENI MOBILI

L'elenco dei beni mobili stimati sono stati desunti dal verbale d'inventario depositato agli atti. I beni mobili stimati sono stati visionati durante il sopralluogo del giorno 03/11/2021.

A ciascun articolo è stato assegnato un numero d'elenco, segue la descrizione, la quantità, il valore unitario ed il valore totale dello specifico articolo. In conclusione il valore totale dei beni mobili stimati.

01. Visionatori di campo

Marca e modello	Quantità	Valore Unitario	Valore Totale
Rover Instruments - Multi-standard, Combined RD-TV & SAT Analyzer mod. LM5-TS/N	1	500,00 €	1.000,00 €
Asita - Misuratore di campo satellitare e terrestre per canali analogici e digitali mod. AS1410	1	500,00 €	

02. Scatole di placche 3 moduli per interruttori elettrici serie civile

Marca e modello	Quantità	Valore Unitario	Valore Totale
ABB - Serie civile Chiara Placca 3 moduli col. Bianco mod. 2CSK0301CH	9	30,00 €	270,00 €

03. Quadri elettrici da cantiere

Marca e modello	Quantità	Valore Unitario	Valore Totale
-	3	250,00 €	750,00 €

04. Plafoniere elettriche

Marca e modello	Quantità	Valore Unitario	Valore Totale
-	7	50,00 €	350,00 €

05. Controtelaio per porta scorrevole

Marca e modello	Quantità	Valore Unitario	Valore Totale
-	1	250,00 €	250,00 €

06. Scala telescopica

Marca e modello	Quantità	Valore Unitario	Valore Totale
-	1	200,00 €	200,00 €

Si ritiene che il più probabile valore di mercato totale dei beni mobili sopra descritti sia il seguente: € 2.820,00 (euro duemilaottocentoventi/00).

SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA ESTIMATIVA

Valore stimato immobile	214.034,65 €
Valore stimato beni mobili inventariati	2.820,00 €

TOTALE 216.854,65 €

IL TECNICO

Arch. Cosimo Fabio Lavacca

AII. A - PLANIMETRIA CATASTALE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

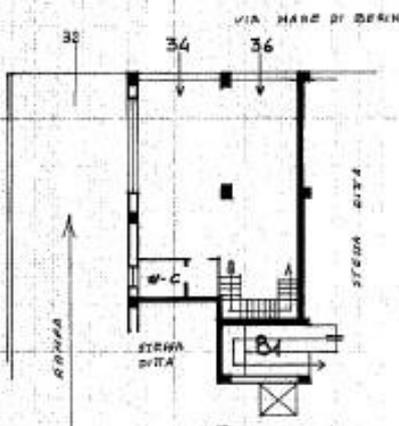
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(IL DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1962, N. 401)

Mod. B (Nuovo Catasto)

L. 20

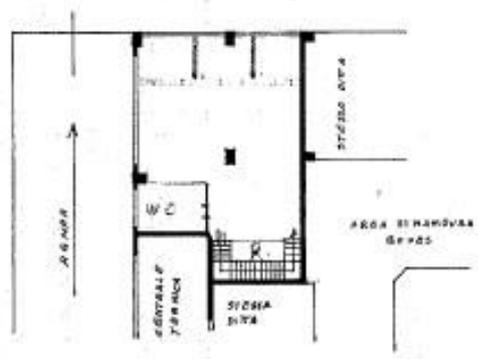
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROMA (OSTIA LIDO) Via MARE DI BERING 34-36
 Dintorni _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ROMA

LOTTO B - PIANO TERRENO
 NEGOZIO n.c. 34-36
 M. n. 3.65



VIA MARE DI BERING

LOTTO B - PIANO SCANTINATO
 SOTTONEGOZIO
 M. n. 2.65

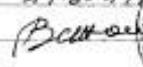


VIA MARE DI BERING

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA _____ PROT. N° _____	Compilata dal <u>GEOMETRA</u> <small>(Titolo, nome e cognome del tecnico)</small> <u>BAURO BUZZACCARINI</u> Iscritto all'Albo dei <u>GEOMETRI</u> della Provincia di <u>ROMA</u> DATA <u>19-6-1978</u> Firma: 

Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/11/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 1080 - Particella: 137 - Subalterno: 5 >
 Via Mare di Bering n. 34 n. 36 piano: 1-ISS;

AII. B – RISULTANZE CATASTALI

Riepilogo

Data: 17/06/2021 18:46:14
Provincia: ROMA
Tipo soggetto: Persona giuridica
Ult.Aggiornamento: 16/06/2021
Codice fiscale:
Catasto: Fabbricati

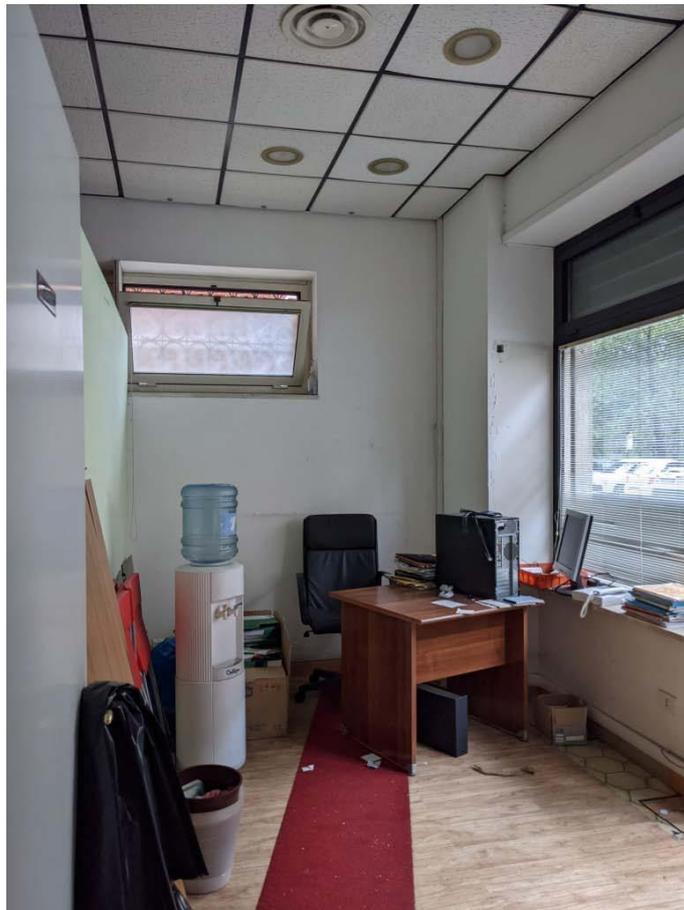
Avvertenza: eventuali incongruenze o incompletezze dei risultati della ricerca possono essere segnalati al servizio WEB di [Contact Center](#) o all'ufficio provinciale di pertinenza.

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona e Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Proprieta' per 1/1	ROMA	1080	137	5	ROMA (RM) VIA MARE DI BERING, 36 Piano T - 1SS	zona8 cat. C/1	8	70 mq	Euro:1.691,91

AII. C - STATO DEI LUOGHI: FOTOGRAFIE



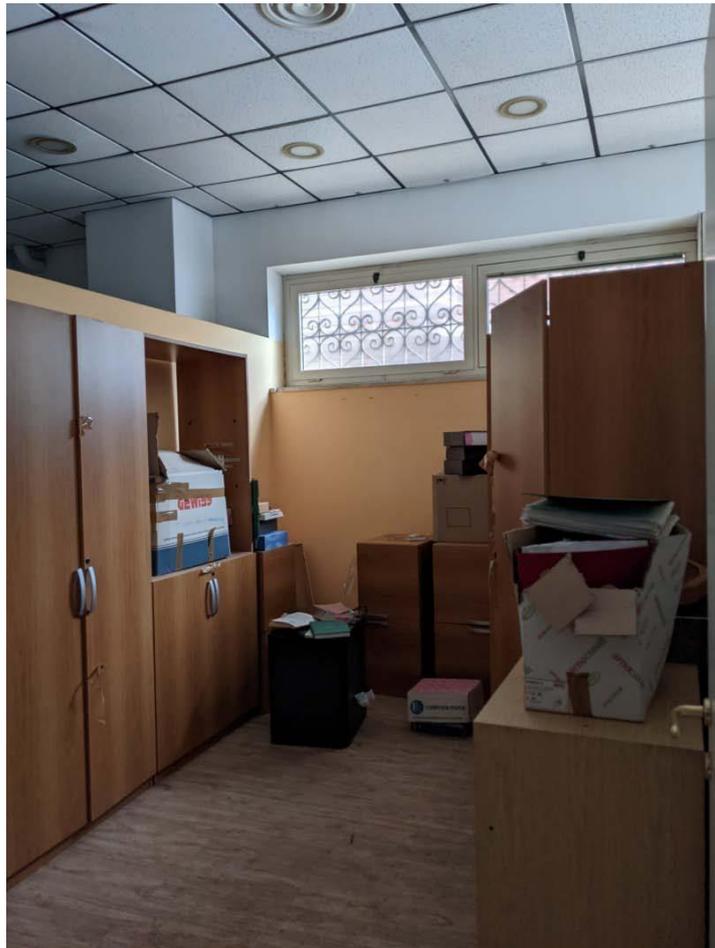
Vista dall'esterno



Vista dell'ingresso



Vista dei locali al piano terra



Vista dei locali al piano terra



Vista del locale igienico



Vista del locale igienico



Vista del locale di servizio con soppalco al piano terra



Vista del vano scala interno



Vista del locale magazzino al piano interrato



Vista del locale di servizio sottoscala al piano interrato