TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

SEZIONE FALLIMENTARE

Liquidazione giudiziale n. 6/2025 - Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti

Curatore Avv. Maria Federica Olivieri

Consulente Tecnico d'Ufficio:

Ing. Katia Merli

Via Follonica, 18 – 00060 – Canale Monterano (Rm)

Tel./Fax 06.99837062 – katia.merli@pec.ording.roma.it – k.merli@libero.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma – Num. A23497

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Katia Merli, iscritta all'Ordine Professionale degli Ingegneri di Roma e Provincia al num. A23497, nominato in data 08.04.2025 mediante l'approvazione da parte del Giudice delegato Dott. Andrea Barzellotti del programma di Liquidazione Giudiziale n.6/2025 di dichiarato con sentenza del 03.02.2025. Dopo aver effettuato i sopralluoghi tecnici, la sottoscritta ha proceduto all'estrazione di tutta la documentazione necessaria sia catastale che urbanistica, e ha riassunto il suo lavoro nella seguente relazione che contiene le constatazioni, i rilievi, le considerazioni, le conclusioni e la stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. QUESITI POSTI stima dei beni costituiti da:

1. Fabbricato in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

Foglio 50- Particella 205 - Sub 2 - C1

Pervenuto a

Proprietà 2/3
Proprietà 1/6
Proprietà 1/6

SUCCESSIONE TESTAMENTARIA di del 19/10/2017 Sede VITERBO (VT)
Registrazione Volume 88888 n. 91571 registrato in data 14/11/2018 - Trascrizione n. 2514.2/2019

Proprietà 1/6
Proprietà 1/6
Proprietà 2/6 fino al 19/10/2017
Proprietà 2/6 fino al 19/10/2017

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 17/08/2013 - UR
Registrazione Volume 9990 n. 2950 registrato in data 30/10/2013 - SUCC. DI NICCOLI ELEONORA
Voltura n. 9940.1/2013

2. Fabbricati in Montalto di Castro Via della Castellaccia angolo Via delle Spugne

Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 3 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 5 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 6 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 7 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 8 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 9 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 10 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 11 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 12 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 13 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 11 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 14 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 15 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 16 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 17 - C1
Foglio 72 - Particella 249 – Subalterno 18 - C1

Pervenuto a

Proprieta' 1000/1000
Documento del 13/01/1984 Repertorio n.: 4705 Rogante BARTOLI GIULIO Sede ROMA (RM)

fino al 13/01/1984
Documento del 17/04/1979 Repertorio n.: 3398 Rogante DOTT GILARDONI GIO Sede ROMA (RM)

ino al 17/04/1979

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.1 DOCUMENTAZIONE Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

È stata reperita la seguente documentazione e allegata alla presente relazione:

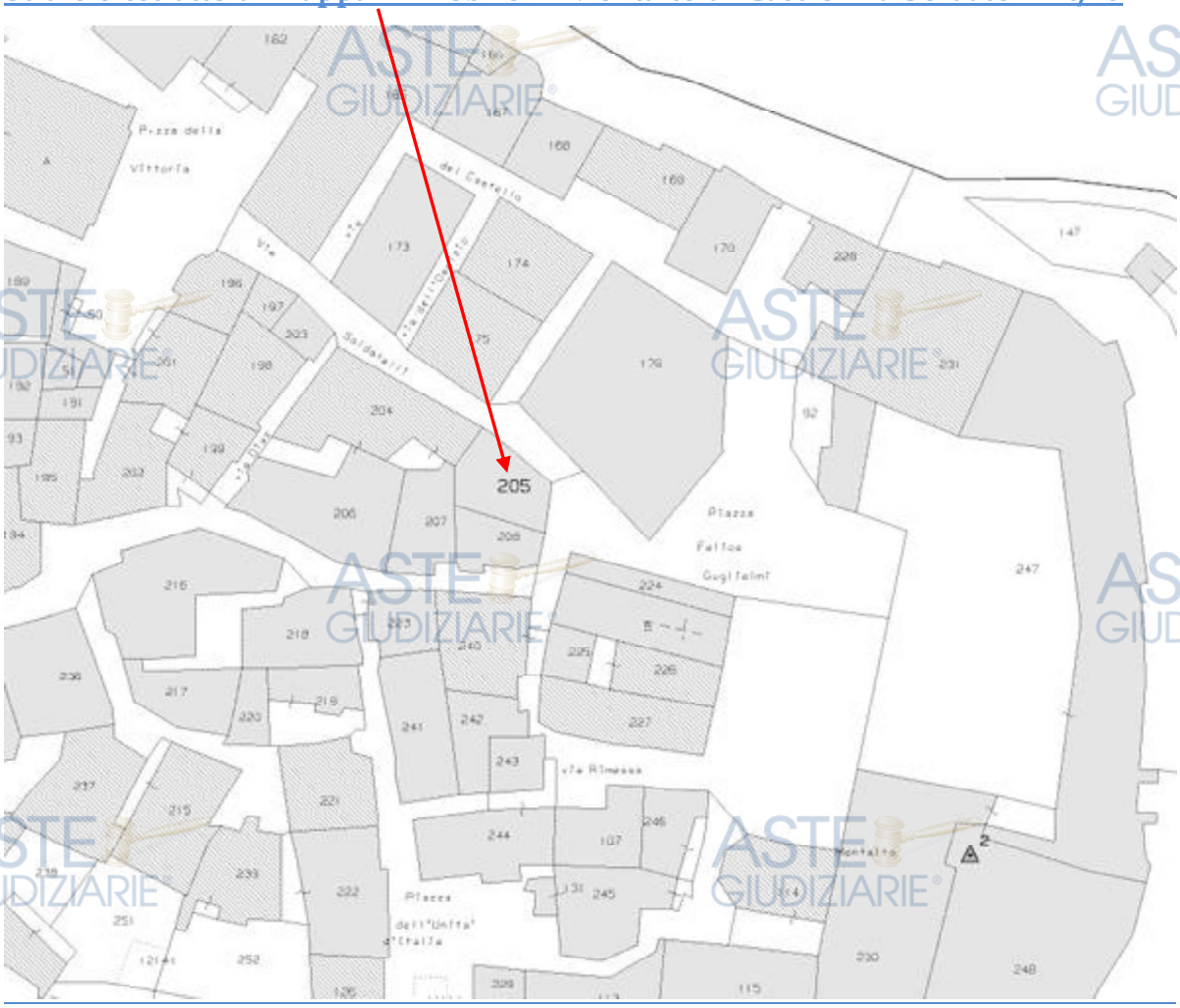
- Documentazione urbanistica
- Attestazione assenza usi civici
- Documentazione catastale: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Elaborato planimetrico

4.1 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI -DATI CATASTALI -CONFINI-SUPERFICI Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

1. Fabbricato in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
50	205	2		C/1	3	83 MQ	Totale: 119 mq	€ 1.191,67	Via Soldatelli 16,18 PT e S1

Stralcio estratto di mappa Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto da immagine satellitare Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18



L'immobile è un locale commerciale nel centro storico del Comune di Montalto di Castro con accesso da Via Soldatelli 16/18, il locale è composto da tre ambienti comunicanti al piano terra, un disimpegno, un wc e una cantina/grotta che risulta tombata.
L'edificio cui il locale è parte si sviluppa per due piani fuori terra piano terra e piano primo ed è in muratura portante, intonacato e tinteggiato in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, gli infissi esterni in legno, l'accesso è dotato di inferriata. Il locale ha i soffitti a volta. Internamente il locale è intonacato e tinteggiato e il pavimento è in parte in marmittoni di graniglia, in parte in piastrelle, il wc è maiolicato. L'accesso al piano interrato è tombato. L'immobile internamente necessita di manutenzione.
Si fa presente che non è costituito un condominio.
L'altezza del locale commerciale è variabile in quanto i soffitti sono a volte con un massimo di 3,5 ml. Non è stato possibile visionare e misurare l'altezza del locale cantina con la relativa superficie in quanto locale tombato, per la relativa valutazione vengono successivamente riportate le misure rilevate dalla planimetria catastale.
Il locale confina con: affaccio su Via Soldatelli, affaccio su Largo Giulio Cesare Guglielmotti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 101 mq

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata in cifra tonda
Locale commerciale	83 mq	1	83 mq
Cantina grotta	36 mq	0,5	18

Tot = 101 mq

DOCUMENTI CATASTALI Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene in particolare sono stati estratti i seguenti documenti che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante:

- Estratto di mappa
- Planimetria catastale del 30.12.1939
- Elaborato planimetrico assente
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. L'unità immobiliare è intestata all'attualità
   Proprieta' 2/3
   Proprieta' 1/6
   Proprieta' 1/6
2. Non è presente in banca dati l'elaborato planimetrico.
3. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale e vi è corrispondenza tra il numero di mappale del catasto terreni e numero di mappale del catasto urbano, a seguito di variazione identificativi per allineamento mappe del 29/04/2009, infatti in precedenza l'immobile al catasto edilizio urbano era identificato dalla particella n. 55.
4. La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto è presente un piccolo wc e il piano interrato risulta tombato.
5. La planimetria deve essere ripresentata per mancanza dei dati dei confini in termini di subalterni, per l'assenza delle altezze nei locali e per la corretta rappresentazione grafica a valle di SCIA di cui all'art. 37 del DPR 380/2001.
6. Si evidenzia inoltre che nella visura catastale la superficie del piano interrato viene riportata nella misura del 100%, in luogo del 50% per vano accessorio comunicante, nella stima del bene la sottoscritta ha preso in riferimento la superficie rilevata dalla planimetria catastale per la porzione interrata e valutato come valore ragguagliato il 50%.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.1 CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

L'edificio cui l'immobile è parte, è un edificio storico, non vi è completa conformità rispetto alla planimetria catastale di impianto del 30.12.1939 in quanto è presente un piccolo wc e il locale interrato risulta tombato.

Non risultano agli atti comunali titoli edilizi rilasciati dopo l'accatastamento. Fa fede la planimetria di impianto catastale del 1939 estratta presso l'Agenzia delle Entrate. Rispetto a tale planimetria si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni nella stanza catastalmente identificata come "negozio alimentari" per la presenza di un locale wc. A seguito di presentazione SCIA Art. 37 dovrà essere ripresentata la planimetria catastale per corretta rappresentazione grafica e destinazione degli ambienti.

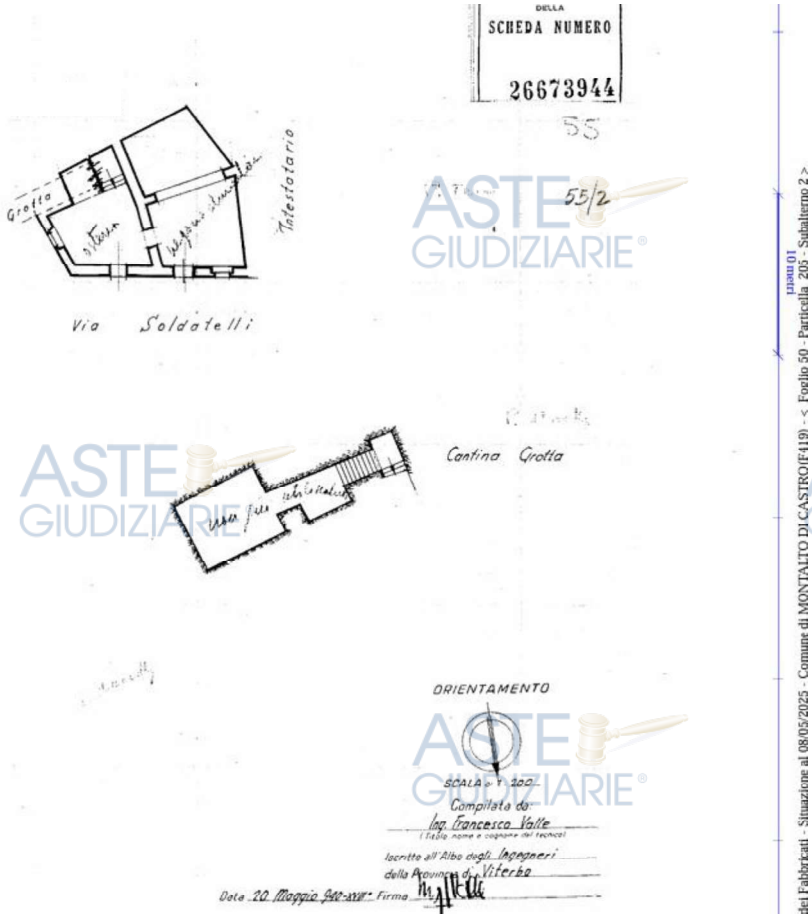
Per fruire del piano interrato si dovrà procedere all'eliminazione della porzione di solaio chiusa.

Per la presentazione della SCIA si preventivano per le spese tecniche € 2.500,00 + € 600 per la variazione catastale. Per la richiesta di agibilità € 3.000,00 a valle della realizzazione e certificazione degli impianti elettrico ed idro-termo sanitario a norma.

Per i lavori di demolizione e smaltimento della porzione di solaio si preventivano € 3.500,00.

Non essendo accessibile il locale interrato, si dovranno valutare a seguito della demolizione del solaio eventuali lavori da eseguire e valutarne l'effettiva fruibilità in base all'altezza (si evidenzia che nella planimetria catastale del 1939 non vengono riportati i dati delle altezze dei locali).

Stralcio Planimetria catastale di impianto



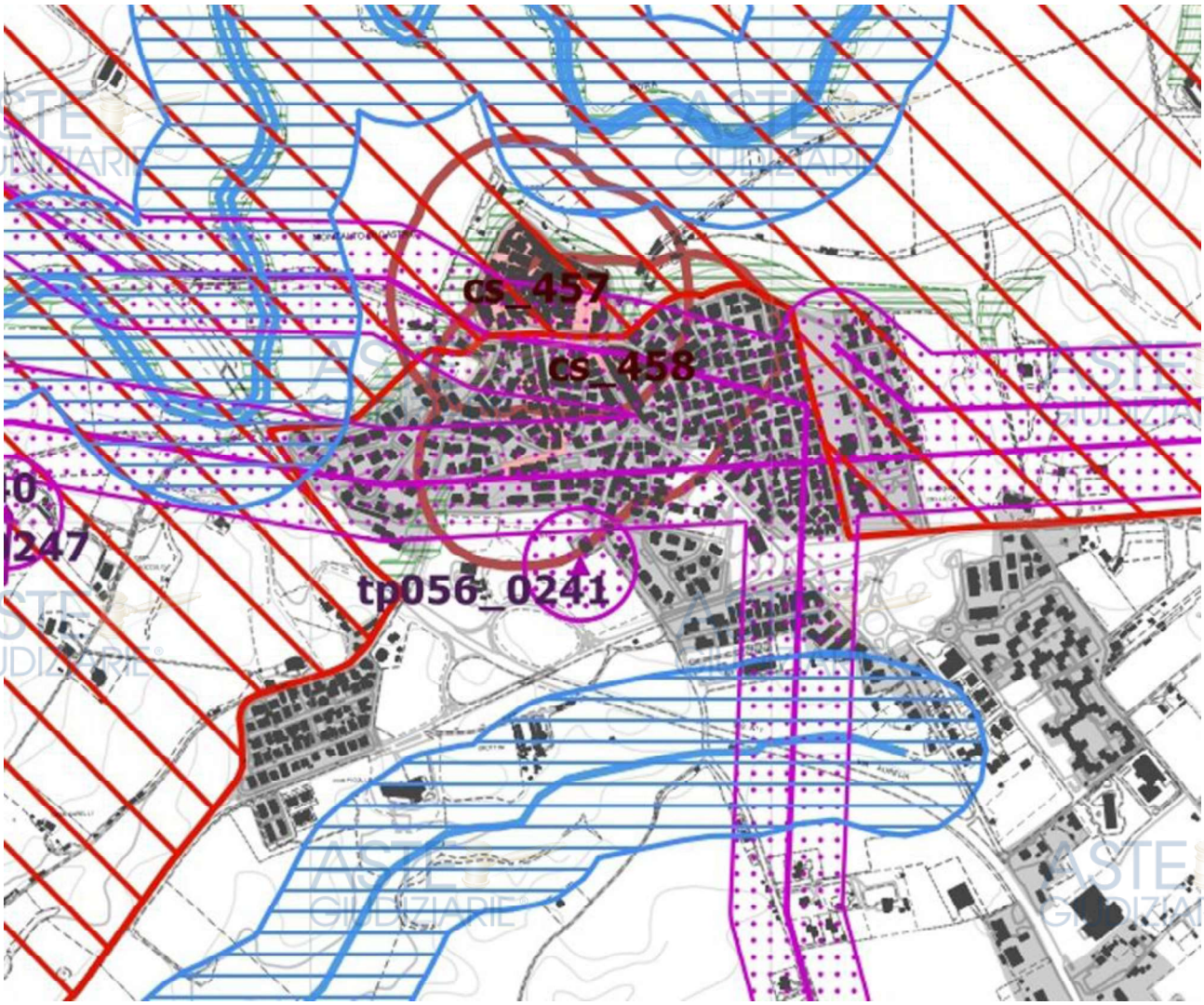
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.1 ACCERTAMENTO VINCOLI Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

A seguito di richiesta effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto di Castro si evidenzia che l'area su cui sorge l'immobile non è soggetta a usi civici. (In allegato la certificazione rilasciata dal Comune di Montalto di Castro in data 17.07.2025).

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'immobile ricade nella tavola B 12-353 ed è vincolato ai sensi dell'art 134 co. I lett. a e art. 136 D.lvo 42/2004 lettera c) e d) vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, e ricade nell'insediamento storico.

Stralcio TAV. 12-353 B PTPR



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.1 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2024 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:

Fascia: Centrale; Codice di Zona: B1; Microzona Catastale: 1; Destinazione: **Commerciale,**

Prezzi medi di vendita (€/mq)	Prezzi medi di affitto (€/mq)
AGENZIA TERRITORIO	**AGENZIA TERRITORIO**
Rif 2 semestre 2024	
Locali commerciali 1.000 / 2.000	**5 / 10**

OFFERTE IMMOBILIARI

Dalle offerte immobiliari pubblicizzate si evince che il prezzo medio su proposte di vendita è di 1.600,00 €/mq allo stato attuale.

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture dell' immobile; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.

Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.

La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.

Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.

Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.

Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo medio di mercato rilevato.
Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:
La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 33% e pertanto il parametro K di ponderazione è K= 1 - 0,33 = 0,67.
Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: k= 0,67

Locale commerciale – stima metodo sintetico comparativo Rif. secondo semestre 2024
Riepilogo superfici ragguagliate: 101 mq
Vs = Pm x K x Sc
Pm = prezzo di mercato media dei valori €/mq 1.533,00
K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,67
Sc = superficie commerciale ragguagliata = 101mq
Valore del bene con il metodo sintetico comparativo
$Vs_{A_}$ = € 103.738,11

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.
Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.
Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:
- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di modesta entità valori per immobili non residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 7,5%.
La ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. E' necessario ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la metodologia dallo stesso proposta partendo dal saggio medio, si determina il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata per questo immobile la stima indiretta di tale tasso che viene stimato nella misura del 7%.
La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

V = R / r

V = Valore di Mercato
R = Reddito annuo lordo
r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese: vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 30% del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	6,00 %
Spese di servizi	2,00%
Spese di improduttività	2,00 %
Spese di assicurazione	1,10 %
Spese di reintegrazione	2,90 %
Spese Amministrazione	3,40%
Spese di imposte	12,6 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito:

<u>Locale commerciale – stima metodo del reddito</u>

Prezzo affitto locale commerciale €/mq 7,5

- Affitto mensile: (7,5 €/mq x 101 mq) = €/mese 757,50
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185 = € 9.230,14
- reddito annuo netto € 9.230,14 – 30% = € 6.461,09
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 7% si ricava il valore dell'immobile:
- **V = R / r** = € 6.461,09 / 0,07 = € 99.401,48
- Valore del bene con il metodo del reddito **Vr= € 92.301,28**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALORE DELL'IMMOBILE Immobile in Montalto di Castro Via Soldatelli 16/18

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

Totale stima del Locale commerciale

$V_{_Locale} = (V_{_Comparativo} + V_{Reddito}) / 2 =$ € 98.019,70

A tale importo dovrà essere sottratto l'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la richiesta dell'agibilità e per l'apertura del varco di accesso al piano interrato nel solaio per totali € 9.600,00.
Poiché non vi è la certezza di poter utilizzare il piano interrato, in via cautelativa si ritiene di dover decurtare un importo pari al 50% del valore dell'interrato pari ad € 9.243,39.
(superficie ragguagliata 18 mq x €/mq 1.533,00 x k 0,67 x 0,5)

$V_{_Locale} =$ € 98.019,70 – 9.600,00 – 9.243,39 =€ 79.176,31

$V_{_Locale\ Via\ Soldatelli}$ =€ 79.176,31 in cifra tonda € 79.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.2 DOCUMENTAZIONE Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

È stata reperita la seguente documentazione e allegata alla presente relazione:

- Documentazione urbanistica
- Attestazione assenza usi civici
- Documentazione catastale: Visure catastali, Estratto di mappa, Planimetrie catastali, Elaborati planimetrici
- Importi condominiali

4.2 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI -DATI CATASTALI -CONFINI-SUPERFICI Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

Fabbricato in Montalto di Castro Via della Castellaccia Via Delle Spugne

Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Cat	Cl.	Consistenza	Sup. Cat	Rendita	Indirizzo
72	249	3		C/1	3	34 mq	Totale: 39 mq	€ 488,16	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	5		C/1	3	29 mq	Totale: 33 mq	€ 416,37	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	6		C/1	3	39 mq	Totale: 46 mq	€ 559,94	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	7		C/1	3	30 mq	Totale: 31 mq	€ 430,73	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	8		C/1	3	40 mq	Totale: 43 mq	€ 574,30	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	9		C/1	3	34 mq	Totale: 30 mq	€ 488,16	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	10		C/1	3	39 mq	Totale: 49 mq	€ 559,94	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	11		C/1	3	26 mq	Totale: 35 mq	€ 373,30	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	12		C/1	3	46 mq	Totale: 50 mq	€ 660,45	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

72	249	13		C/1	3	36 mq	Totale: 30 mq	€ 516,87	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	14		C/1	3	39 mq	Totale: 46 mq	€ 559,94	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	15		C/1	3	25 mq	Totale: 29 mq	€ 307,29	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	16		C/1	3	29 mq	Totale: 32 mq	€ 356,46	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	17		C/1	3	27 mq	Totale: 30 mq	€ 387,65	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1
72	249	18		C/1	3	35 mq	Totale: 38 mq	€ 502,51	Via della Castellaccia- Via delle Spugne PT-S1

Stralcio estratto di mappa Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

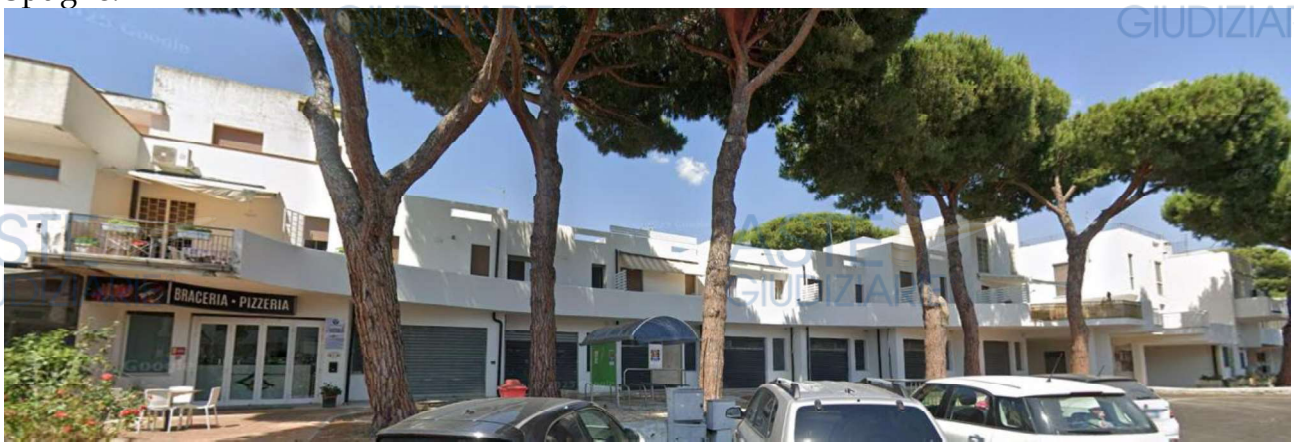
Estratto da immagine satellitare Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia-Via Delle Spugne



L'edificio cui il locale è parte si sviluppa per due piani fuori terra piano terra e piano primo ed un piano seminterrato, la struttura è in conglomerato cementizio armato, lo stabile intonacato e tinteggiato in ottime condizioni di manutenzione e conservazione, risultano in corso di definizione i lavori di ristrutturazione delle facciate e degli impianti.
L'immobile è un locale commerciale del Comune di Montalto di Castro in località Marina di Montalto che si sviluppa su due piani, piano terra e piano seminterrato collegati internamente da scale ed è presente un montacarichi interno che collega il piano terra al piano interrato.
Il piano interrato è dotato di intercapedine ispezionabile, per la presenza di scaffalature non è stato possibile accedervi durante il sopralluogo.
Il locale commerciale allo stato attuale non è utilizzato, in passato era presente un supermercato, sono ancora presenti mobilio e materiali vari di vendita sia al piano terra che al piano interrato. All'interno dello stabile sono stati eseguiti lavori di ammodernamento e ristrutturazione impiantistica ed in particolare risulta realizzato un nuovo impianto di aerazione e condizionamento con 9 macchine, è stato ammodernato tutto l'impianto elettrico ed inserito un gruppo di continuità. Tutti questi lavori sono stati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

eseguiti da quanto mi è stato riferito dal condominio mediante accesso al superbonus 110% e altri bonus minori. Si evidenzia che i lavori non sono del tutto completati sia esternamente che internamente, non si è avuta notizia circa le tempistiche del fine lavori.
Esternamente l'edificio ed i locali oggetto di stima sono in ottime condizioni di manutenzione e conservazione; le vetrate sono tutte dotate di serrande; internamente tranne la parte impiantistica di nuova realizzazione l'immobile necessita di manutenzione sia per quanto riguarda la pavimentazione che l'intonaco e la verniciatura; durante il sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti esistenti idro-sanitario, non era disponibile la corrente elettrica ed il sopralluogo è stato effettuato al piano interrato con l'ausilio di torcia.
Si evidenzia sin da ora che urbanisticamente e catastalmente il locale commerciale è suddiviso in 15 subalterni tra di loro separati, ogni locale commerciale era stato progettato dotato di piano interrato con relativa scala di accesso, al momento del sopralluogo le scale erano tutte tombate, i tramezzi tra un subalterno e l'altro non presenti, le uniche scale di collegamento tra piano terra ed interrato sono state rilevate all'interno del subalterno 3, mentre il montacarichi nel subalterno 18. Come da planimetrie progettuali, sono presenti i servizi igienici indicati ma la sottoscritta non è riuscita ad accedervi in quanto al piano interrato la maggior parte degli accessi ai wc era impedita da scaffalature lunghe e materiale accatastato.
In merito ai subalterni n. 17 e n. 18 si rileva che sia catastalmente che sia urbanisticamente non hanno annessa la relativa porzione di interrato, però l'area sottostante i subalterni n. 17 e n. 18 è di fatto parte integrante del piano interrato del locale commerciale ed il montacarichi presente nel sub 18 arriva all'interno di detta area interrata che risulta di proprietà delle [redacted] da quanto mi è stato riferito in passato il supermercato aveva per questa area un contratto di affitto con la [redacted] per una superficie di 75 mq. Tale area naturalmente non farà parte della valutazione e di fatto sarà necessario ripristinare i confini al piano interrato, andrà inoltre eliminato il montacarichi e chiuso il foro sul solaio.
È presente il condominio e si allega il resoconto dei millesimi di proprietà e delle spese ordinarie non saldate per i Subalterni oggetto di stima.
Di fatto i 15 locali negozio dotati di magazzino al piano interrato, sono stati fusi ed hanno dato vita ad un unico locale negozio al piano terra collegato al piano interrato anch'esso dotato di continuità e con destinazione magazzino.
L'altezza rilevata del locale commerciale è di di 3,5 ml al lordo del controsoffitto al piano terra e di 2.5 ml al piano interrato. Il controsoffitto è completamente ispezionabile.
Il locale confina con: affaccio su Via della Castellaccia, affaccio su cortile interno, Via delle Spugne.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE RAGGUAGLIATA Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

La superficie commerciale ragguagliata totale calcolata è la seguente ai sensi dell'all. C DPR 23/03/1988 n. 138: Tot = 610 mq

La superficie commerciale è stata calcolata come unico locale commerciale per la vendita del lotto unico; si evidenzia che potenzialmente sarebbe possibile dividere nuovamente i 15 locali mediante la realizzazione di tramezzi, realizzando nuovamente le scale di accesso agli interrati con apertura delle botole sul solaio interpiano, separazione degli impianti idro termo sanitari come verrà dettagliato in seguito nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica.

Descrizione porzioni	Superficie Commerciale	Coefficiente riduttivo	Superficie ragguagliata in cifra tonda
Locale commerciale piano terra	423 mq	1	423 mq
Magazzino piano interrato	374 mq	0,5	187 mq

Tot = 610 mq

Per completezza si evidenzia che la superficie commerciale è stata calcolata al lordo delle murature perimetrali fino al limite di 50 cm, per metà dello spessore delle pareti con porzioni confinanti, comprensiva al piano terra dell'impronta delle scale di accesso al piano interrato e dell'area del montacarichi al piano terra; la superficie interrata calcolata al lordo delle murature perimetrali esclusa l'intercapedine di pertinenza che sviluppa 140 mq in quanto area non conteggiabile ai fini del calcolo della consistenza, ed esclusa l'impronta delle scale già conteggiate al piano superiore ed esclusa l'area interrata di mq 75 nella quale insiste il montacarichi e di fatto area inglobata all'interno dell'interrato del supermercato ma porzione del Sub. 69.
Le superfici nette interne al piano terra 378 mq
Le superfici nette interne al piano interrato 345 mq

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTI CATASTALI Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

Sono stati estratti tutti i documenti catastali necessari all'individuazione del bene in particolare sono stati estratti i seguenti documenti che si riportano in allegato alla presente relazione di cui ne fanno parte integrante:

- Estratto di mappa
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici
- Visure storiche catastali presso il N.C.E.U.

Dall'analisi della documentazione catastale così si riassume:

1. Le unità immobiliari sono intestate all'attualità
   Proprietà 1000/1000.
   L'unico subalterno non intestato all'attualità è il subalterno n. 5 ancora intestato a anche questo immobile è comunque stato trasferito per atto di acquisto alla società con atto di acquisto del 13.01.1984 come si evince dalla relazione ipotecaria del 12.02.2025 della RAIS Via Augusto Vera 41 Roma. La sottoscritta ha proceduto all'estrazione della visura ipotecaria sul sub 5 e risultano i gravami, essendo il periodo informatizzato dal 24/07/1998 al 28/07/2025, non ho visionato la provenienza del 1984, in attesa di copia dell'atto di acquisto presso l'Archivio Notarile di Roma.
2. In banca dati dell'Agenzia delle Entrate, sono presenti diversi elaborati planimetrici parziali sulla Plla 249 del Fg 72 che non interessano però i subalterni oggetto di stima, pertanto l'elaborato planimetrico dei locali al piano terra e al piano interrato relativamente ai sub 3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 è assente.
3. L'edificio cui l'immobile è parte è inserito nella mappa catastale e vi è corrispondenza tra il numero di mappale del catasto terreni e numero di mappale del catasto urbano.
4. Le planimetrie catastali estratte sono conformi al progetto edilizio, ma nelle planimetrie dei Sub 15 e 16, non vengono rappresentati i relativi interrati, i Sub 17 e 18 si sviluppano al solo piano terra e sono correttamente graficati.
5. Lo stato dei luoghi come già anticipato non è conforme alle planimetrie catastali in quanto i subalterni 3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 sono stati fusi in un unico ambiente al piano terra e al piano interrato collegati internamente da scale e da un montacarichi. Il Sub 18 e il Sub 17 non sono dotati di piano interrato; tuttavia, la porzione di interrato ricadente sotto detti subalterni è occupato dal supermercato. Tale area inglobata nell'interrato del supermercato e nella quale insiste il montacarichi è una porzione del Sub. 69 di superficie complessiva di 162 mq e intestata alle
6. Si evidenzia dall'analisi delle planimetrie catastali estratte che presso l'Agenzia delle Entrate che al Sub. 10 è associata la Planimetria dell'Appartamento Sub. 40, trattasi di un errore di associazione planimetrica catastale.
7. Dal punto di vista catastale, pertanto, sarà necessario a valle della regolarizzazione urbanistica come verrà esplicitato nel paragrafo successivo, ripresentare la planimetria catastale per fusione dei subalterni ed il relativo elaborato planimetrico sia al piano terra che interrato. Per tali attività l'importo stimato è di € 2.000,00 comprensivo degli oneri di presentazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5.2 CONFORMITA' ALLE AUTORIZZAZIONI E AGLI STRUMENTI URBANISTICI

Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

L'edificio cui gli immobili oggetto di valutazione sono parte, è stato edificato in seno alla Lottizzazione "La Castellaccia" in Località Montalto Marina con Piano di Lottizzazione approvato nella seduta consigliare del 03.03.1972.
Attualmente l'immobile ricade nella zona B6.1 del PRG. Deliberazione del 27.02.2018 n. 118 pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 22 del 15.03.2018.

Stralcio del PRG ZONA B6.1



L'edificio è stato realizzato con le seguenti Licenze Edilizie:
Licenza n. 181 del 17.11.1972, n. 176 del Registro delle Nuove Costruzioni per la costruzione del complesso immobiliare a carattere commerciale-residenziale. Per tale licenza il Comune di Montalto di Castro a seguito di richiesta di accesso agli atti, ha fornito sia la Licenza che gli elaborati grafici che si riportano in allegato alla presente relazione.
Licenza n. 458 del 18.03.1974, n. 176 del Registro delle Nuove Costruzioni che ha sostituito la precedente. A tale licenza non sono allegati gli elaborati grafici.
Licenza di Variante n. 497 del 22.04.1974, n. 176 del Registro delle Nuove Costruzioni. A tale licenza sono allegati gli elaborati grafici comprensivi di pianta e prospetti che si riportano in allegato alla presente relazione.
È stato estratto il certificato di collaudo statico n. 4357/3148 del 06.04.1976 redatto dall'Ing. Roberto Colosimo depositato presso l'Ufficio Genio Civile di Viterbo.
Per l'edificio è stata rilasciata l'abitabilità in data 2 dicembre 1976 prot. 2069.
Visionata la suddetta documentazione confrontati gli elaborati grafici con lo stato dei luoghi e con la documentazione catastale, si relaziona quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Urbanisticamente e catastalmente il locale commerciale è suddiviso in 15 subalterni autonomi, ogni locale commerciale era stato progettato dotato di piano interrato con relativa scala di accesso interna, ad eccezione dei Sub. n. 17 e n. 18 che si sviluppano al solo piano terra (già progettualmente non erano previste scale di accesso al piano interrato).
- I 15 locali commerciali oggetto di valutazione dotati di magazzino al piano interrato, sono stati fusi ed hanno dato vita ad un unico locale commerciale al piano terra collegato al piano interrato anch'esso dotato di continuità e con destinazione magazzino.
- Nel corso dei sopralluoghi ho verificato che le scale interne di collegamento tra piano terra e piano interrato, sono tutte tombate, i tramezzi tra un subalterno e l'altro non presenti, le uniche scale di collegamento tra piano terra ed interrato sono state rilevate all'interno del subalterno n. 3 e di ampiezza doppia rispetto a quelle graficate sia nel progetto edilizio che nell'elaborato catastale.
- È presente un montacarichi nel subalterno 18 che collega il piano terra al piano interrato.
- Come da planimetrie progettuali, sono presenti i servizi igienici indicati ma la sottoscritta non è riuscita ad accedervi in quanto al piano interrato la maggior parte degli accessi ai wc era impedita da scaffalature lunghe e materiale accatastato, alcuni servizi igienici da quanto ho potuto verificare si estendono all'interno dell'intercapedine che corre intorno a tutto l'edificio al piano interrato.
- In merito ai Sub. n. 17 e n. 18 si rileva che sia catastalmente che sia urbanisticamente non hanno annessa la relativa porzione di interrato, però l'area sottostante i Sub. n. 17 e n. 18 è di fatto parte integrante del piano interrato del locale commerciale. Il montacarichi presente nel Sub 18 al piano terra arriva all'interno di detta area interrata che risulta di proprietà delle S quale porzione di mq 75 del Sub. 69 che nella sua interezza ha una consistenza di mq 162 come da planimetria estratta presso l'Agenzia delle Entrate e che si riporta in allegato. In passato da quanto riferitomi il locale commerciale aveva per questa area interrata di 75 mq un contratto di affitto ad oggi scaduto con la madre della e della
  Tale area naturalmente non farà parte della valutazione e sarà necessario ripristinare i confini al piano interrato mediante la realizzazione di tramezzi eliminando il montacarichi e ripristinando il foro sul solaio interpiano.
- In merito ai subalterni n. 15 e n. 16 si rileva che catastalmente non viene riportato il piano interrato e non vengono graficate le relative scale.
  All'interno della visura catastale risulta correttamente inserita la dicitura piano terra e seminterrato, risultando però conteggiate solamente le superfici del piano terra ai fini della consistenza. Dal punto di vista progettuale per questi due subalterni risultano graficati i relativi interrati con le scale interne.
  Al fine di verificare se tali porzioni di interrato sottostanti i Sub. 15 e Sub. 16 fossero subalterni separati e in capo ad altri soggetti, è stata effettuata un'analisi accurata a partire dall'elenco immobili ricadenti nella P.lla 249 ed estratte le relative planimetrie e analizzati i confini (operazione resasi necessaria in quanto non è presente agli atti l'elaborato planimetrico del piano interrato), emerge che dal punto di vista catastale ci sia stato un errore di rappresentazione catastale ovvero la mancata rappresentazione del piano interrato e delle relative scale per i Sub. n. 15 e n. 16 inseriti invece nel progetto architettonico approvato.

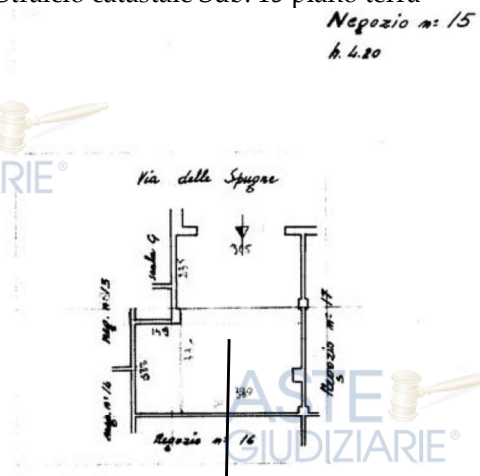
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono stati verificati tutti i subalterni ricadenti al piano interrato dal Sub n. 57 al Sub. n. 79 in termini di intestazione e confini, tutti risultati in capo a e nessuno di questi 22 subalterni è riconducibile agli interrati posizionati sotto i Sub. n. 15 e n. 16, tutti gli altri subalterni presenti nell'elenco immobili sono appartamenti e altri locali commerciali che si sviluppano lungo l'edificio. Si riportano in allegato tutti i documenti estratti elenco immobili e planimetrie dal Sub 57 al Sub 79.

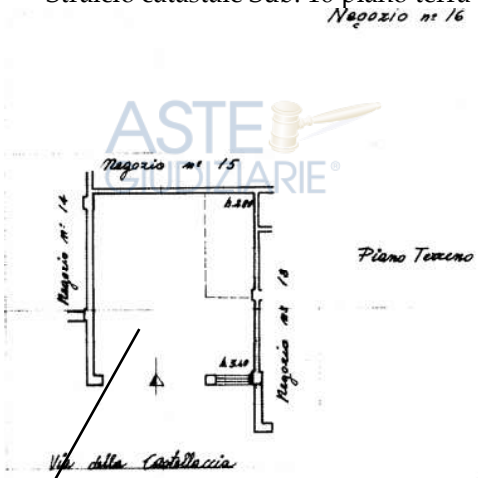
Conferma di ciò si potrà trovare se eventualmente descritti i beni, nell'atto di acquisto non ancora reperito presso l'Archivio Notarile di Roma.

Di seguito si riporta lo stralcio catastale e lo stralcio del progetto architettonico (ultima variante approvata) del piano terra e del piano interrato per i Sub. n. 15 e n. 16.

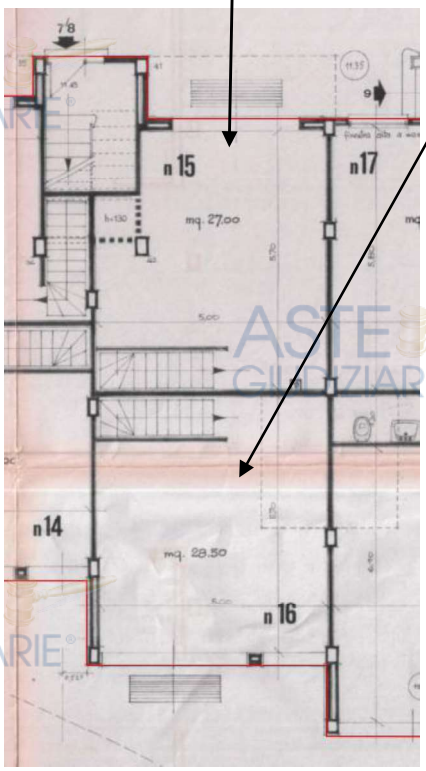
Stralcio catastale Sub. 15 piano terra



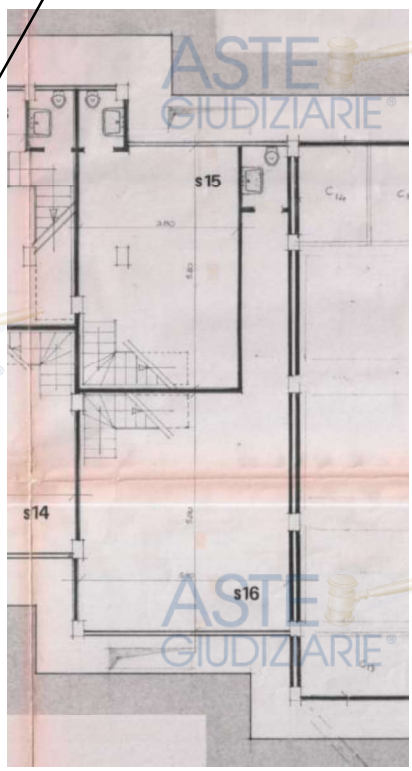
Stralcio catastale Sub. 16 piano terra



Piano terra progetto edilizio



Piano interrato progetto edilizio

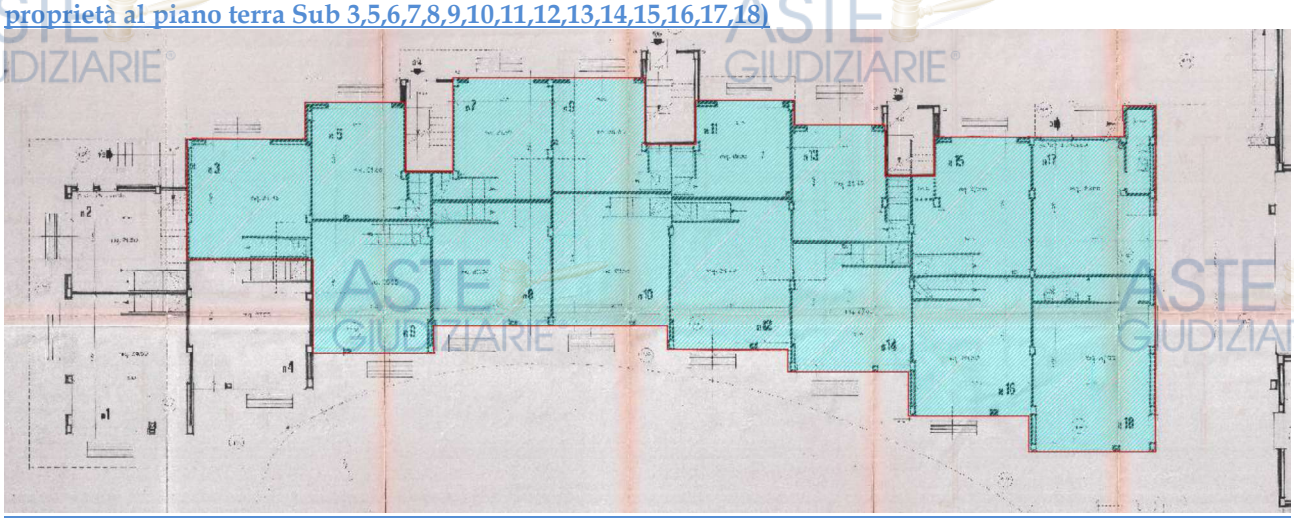


Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

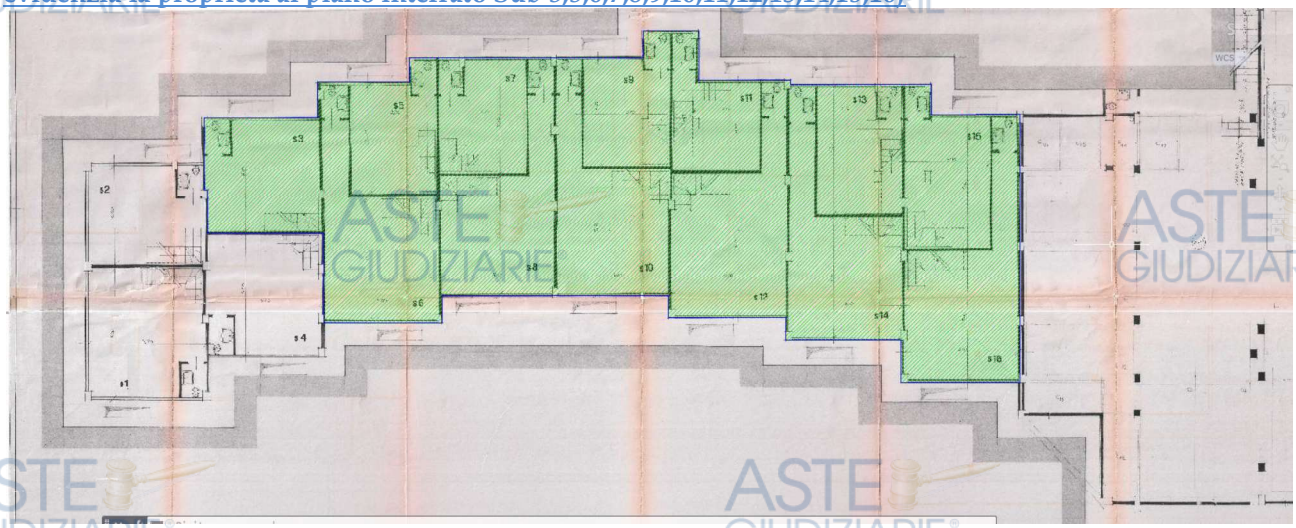
- I prospetti graficati nell'ultima licenza di costruzione sono conformi allo stato dei luoghi.
- Le altezze rilevate al piano terra sono di 3.50 ml comprensive di controsoffitto completamente ispezionabile.
- Le altezze dei locali al piano interrato sono di 2.50 ml.
- Si ritiene di valutare l'immobile nella sua interezza e considerarlo come lotto unico. Dal punto di vista urbanistico sarà necessario:
  Presentare una SCIA di cui all'art. 37 del d.p.r. 380/2001 per l'avvenuta fusione.
  Ripristinare i servizi igienici come da progetto in quanto alcuni durante il sopralluogo sembravano essere inseriti all'interno dell'intercapedine, eventualmente valutando a seconda delle necessità il ridimensionamento e la diversa dislocazione degli stessi.
  La variazione da colloquio avuto presso l'ufficio tecnico risulta ammissibile in quanto la fusione non ha modificato le destinazioni d'uso, le volumetrie, i prospetti, non ha modificato la struttura portante dell'edificio. Sarà necessario presentare un elaborato grafico completo da sottoporre all'attenzione dell'Ufficio Tecnico per la relativa valutazione. Per la presentazione della SCIA di cui all'art. 37 si preventivano € 6.500,00 comprensivo di oneri e sanzioni. Per la presentazione di nuova agibilità si preventivano € 3.000,00. Per la chiusura del montacarichi e lo smaltimento si preventivano € 4.000,00 compreso il ripristino del solaio. Per la realizzazione di tramezzi atti al ripristino del corretto confine di proprietà si preventivano € 2.500,00, infine è necessario considerare l'importo per la presentazione della pratica presso il Genio Civile per le opere strutturali di ripristino del solaio e per l'avvenuto ampliamento della scala di accesso al piano interrato, per le attività inerenti il Genio Civile si preventivano € 3.500,00 escluse eventuali richieste da parte del Genio Civile per adeguamenti.
- A valle della pratica urbanistica sarà necessario presentare la nuova planimetria catastale sopprimendo catastalmente gli attuali subalterni e presentando l'elaborato planimetrico del piano terra e del piano interrato per la corretta indicazione dei subalterni confinanti.
- Inoltre a seconda delle necessità sarà comunque possibile mantenere i subalterni separati realizzando le opere necessarie in termini di tramezzature, di scale ed impianti, per trasformare nuovamente il locale commerciale in 15 subalterni indipendenti così come progettualmente già definiti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

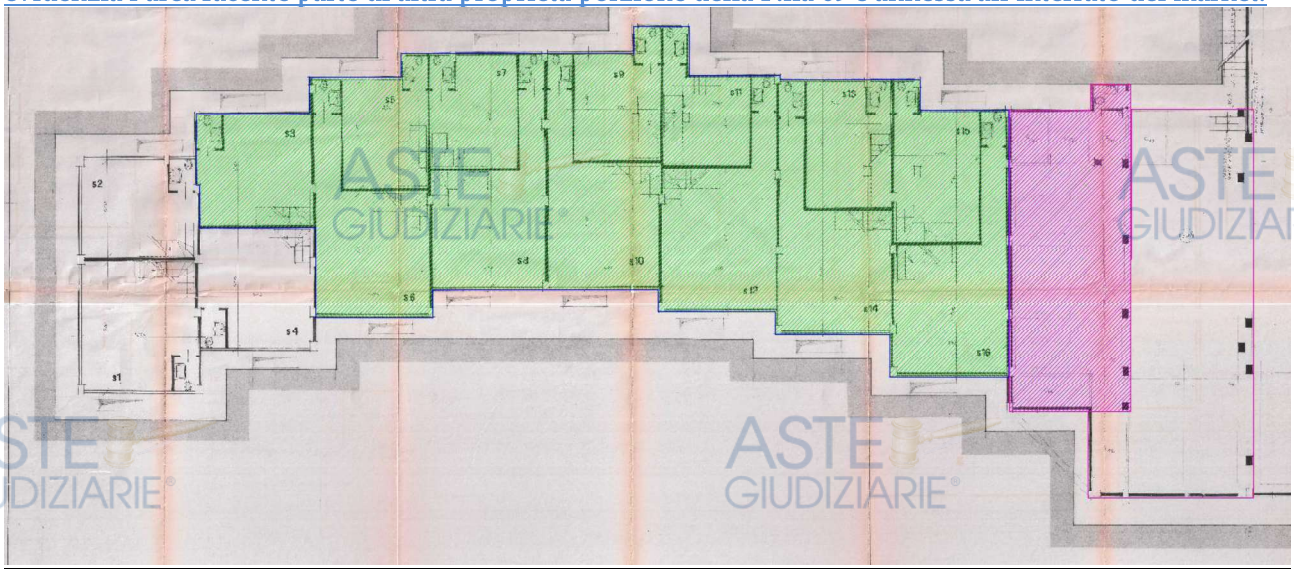
Stralcio Planimetria concessione edilizia PIANO TERRA (sagoma delimitata e tratteggiata evidenzia la proprietà al piano terra Sub 3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18)



Stralcio Planimetria concessione edilizia PIANO INTERRATO (sagoma delimitata e tratteggiata evidenzia la proprietà al piano interrato Sub 3,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16)



Stralcio Planimetria concessione edilizia PIANO INTERRATO in color magenta la zona tratteggiata evidenzia l'area facente parte di altra proprietà porzione della P.lla 69 e annessa all'interrato del market.



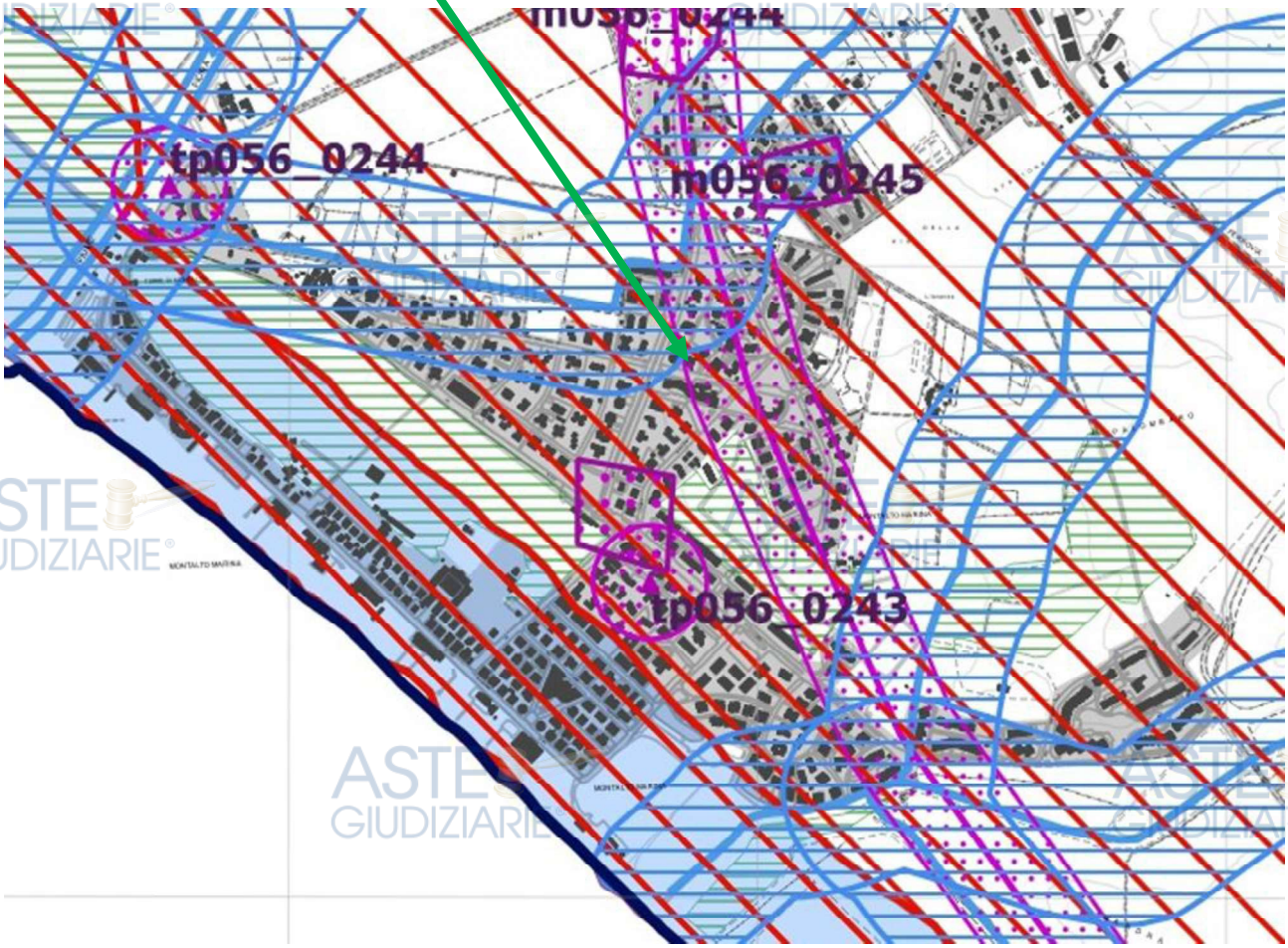
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6.2 ACCERTAMENTO VINCOLI Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

A seguito di richiesta effettuata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Montalto di Castro si evidenzia che l'area su cui sorge l'immobile non è soggetta a usi civici. (In allegato la certificazione rilasciata dal Comune di Montalto di Castro in data 17.07.2025).

A seguito dell'analisi del Piano Territoriale Paesistico Regionale vigente, si evince che l'immobile ricade nella tavola B 12-353 ed è vincolato ai sensi dell'art 134 co. I lett. a e art. 136 D.lgs. 42/2004 lettera c) e d) vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche, . Risulta inoltre vincolato ai sensi dell'art. 134 co. I lett b) e art. 142 c.o. I. D.lgs. 42/2004 lettera m protezione linee di interesse archeologico e relativa fascia di rispetto.

Stralcio TAV. 12-353 B PTPR



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

7.2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

Analisi del Mercato Immobiliare

I dati forniti dalle indagini di mercato riportati sulle più autorevoli riviste di settore, relativamente al periodo del secondo semestre dell'anno 2024 per i dati dell'agenzia del Territorio, riportano il seguente valore di mercato:
Fascia: Suburbana; Codice di Zona: E5; Microzona Catastale: 1; Destinazione: **Commerciale**

Prezzi medi di vendita (€/mq)	Prezzi medi di affitto (€/mq)
AGENZIA TERRITORIO	**AGENZIA TERRITORIO**
Rif 2 semestre 2024	
Locali commerciali 1.400 / 2.700	**5 / 10**

OFFERTE IMMOBILIARI

Dalle offerte immobiliari pubblicizzate ci sono pochissimi immobili in vendita con destinazione commerciale e quelli presenti nella zona Marina di Montalto pubblicizzano i beni con valori di vendita al mq più alti di quelli riportati sul prezziario OMI.

Procedimento estimativo

Avuta una conoscenza tecnica del bene da stimare dopo attento esame della volumetria, delle caratteristiche costruttive e di rifiniture degli immobili; dopo aver effettuato indagini di mercato all'area circostante la zona di ubicazione dell'immobile e all'intera area urbana, assumendo informazioni in ordine ai prezzi di mercato ed ai canoni di locazione sia richiesti che effettivamente concordati, con specifico riferimento a beni di caratteristiche analoghe, si è determinato il valore attuale della proprietà nella ipotesi di immissione sul mercato in condizione di piena disponibilità e con l'immobile libero da persone, vincoli e cose.
Si provvederà ad effettuare la valutazione adottando due procedure di stima effettuandone successivamente la media, e più precisamente tra il Metodo Sintetico Comparativo e il Metodo del Reddito.

Metodo comparativo

Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche similari.
La valutazione dell'immobile con il metodo Comparativo sarà effettuata con riferimento alla superficie commerciale complessiva.
Con questo metodo di stima si attribuiscono congrui valori unitari alle superfici vendibili, sulla base di un'attenta ricerca di mercato che individui i prezzi più frequentemente riscontrati nelle compravendite di beni analoghi.
Una volta acquisito il prezzo unitario per unità di misura si caratterizza il valore così ottenuto al bene specifico da stimare analizzandone le singole caratteristiche ed attribuendo per ognuna di esse una specifica incidenza percentuale rispetto a quelle di grado massimo.
Per gli immobili oggetto di valutazione tenute in considerazione le caratteristiche dei beni anche secondo quanto pubblicato nel manuale della banca dati delle quotazioni immobiliari, in merito alla classificazione di qualità degli edifici non residenziali, si ritiene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corretto prendere come base di partenza per le valutazioni il prezzo massimo di mercato rilevato.
Sono state prese in considerazione le seguenti caratteristiche:
La vetustà, i fattori posizionali, le caratteristiche intrinseche dell'edificio, il livello di manutenzione e la funzionalità degli impianti.

Si prende in riferimento la tabella TMC 3.1.1 del 17 luglio 2008 per il calcolo del coefficiente di merito e dalla quale emerge che il prezzo unitario dovrà essere diminuito in misura pari al 10% e pertanto il parametro K di ponderazione è K= 1 - 0,10 = 0,9.
Le suddette caratteristiche hanno generato un coefficiente **K** (coefficiente di ponderazione) che è stato moltiplicato per il valore di zona **Pm** rilevato dalle quotazioni del mercato immobiliare più qualificato (Agenzia del Territorio) che a sua volta è stato moltiplicato per i mq ovvero la superficie commerciale **Sc**.

Il coefficiente unico di ponderazione calcolato: k= 0,9

Locale commerciale – stima metodo sintetico comparativo Rif. secondo semestre 2024
Riepilogo superfici ragguagliate: 610 mq
Vs = Pm x K x Sc
Pm = prezzo di mercato media dei valori €/mq 2.700,00
K = coefficiente sintetico di comparazione = 0,9
Sc = superficie commerciale ragguagliata = 610 mq
Valore del bene con il metodo sintetico comparativo
$Vs_{A_}$ = € 1.482.300,00

Metodo del reddito

Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.
Nella determinazione del valore di mercato di un investimento immobiliare, tale criterio è riconosciuto il più adeguato in quanto riflette la mentalità e le strategie di un investitore.
Nel caso in questione il metodo del reddito comporta:
- la capitalizzazione del reddito mediante la determinazione del reddito prospettico;
- la selezione di un appropriato tasso di capitalizzazione;
- la trasformazione del reddito in valore con il processo di capitalizzazione.

Questo metodo è applicato nel caso in cui il proprietario si limita a dare in locazione la proprietà immobiliare ottenendo quale corrispettivo un canone di affitto. Per quanto riguarda la determinazione del saggio di capitalizzazione da ottenere dal mercato immobiliare, si può ricordare che questo ammette, in regioni urbane di modesta entità valori per immobili non residenziali compresi fra un minimo del 4,5% ad un massimo del 7,5%.
La ricerca del più probabile saggio immobiliare appare piuttosto complessa in quanto è fortemente condizionata dalle varie e articolate realtà dell'esercizio immobiliare stesso. E' necessario ricercare ed esprimere i fattori di tale realtà, nei suoi pesi di negatività e positività nei riguardi di un saggio medio di capitalizzazione. Utilizzando quasi integralmente, per tali fattori, le dizioni proposte dal Prof. Carlo Forte e seguendo la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

metodologia dallo stesso proposta partendo dal saggio medio, si determina il più probabile saggio di investimento, o saggio di capitalizzazione immobiliare. Viene utilizzata per questo immobile la stima indiretta di tale tasso che viene stimato nella misura del 5%.
La formula che consente la capitalizzazione dei redditi futuri è la seguente:

V = R / r

V = Valore di Mercato
R = Reddito annuo lordo
r = Saggio di capitalizzazione riconosciuto per il tipo di investimento

- Calcolo delle spese: vanno dedotte le spese relative a manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, tasse per un importo che la sottoscritta anche in riferimento allo stato di manutenzione dell'immobile stima pari al 10 % del reddito annuo lordo così ripartite (secondo anche quanto proposto dalla letteratura da Forte, De Rossi, Micheli, Realfonzo):

Spese di manutenzione	1,00 %
Spese di servizi	0,5%
Spese di improduttività	1,00 %
Spese di assicurazione	0,5 %
Spese di reintegrazione	1,00 %
Spese Amministrazione	1,00%
Spese di imposte	5,00 %

Da cui ne discendono le stime che seguono con il metodo del reddito:

<u>Locale commerciale – stima metodo del reddito</u>

Prezzo affitto locale commerciale €/mq 10

- Affitto mensile: (10 €/mq x 610 mq) = €/mese 6.100,00
- reddito annuo lordo = Canone annuo posticipato = Canone mensile anticipato x 12,185 = € 74.328,50
- reddito annuo netto € 74.328,50 – 10% = € 66.895,65
- Capitalizzando tale reddito annuo netto al tasso del 5 % si ricava il valore dell'immobile:
- **V = R / r** = € 66.895,65/ 0,05 = € 1.337.913,00
- Valore del bene con il metodo del reddito **Vr= € 1.337.913,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. VALORE DELL'IMMOBILE Immobile in Montalto di Castro Via della Castellaccia- Via Delle Spugne

Il più probabile valore di mercato si ottiene facendo una media dei valori ottenuti con il metodo sintetico-comparativo ed il metodo analitico.

Totale stima del Locale commerciale

$V_{_Locale} = (V_{_Comparativo} + V_{Reddito}) / 2 =$ € 1.410.106,50

A tale importo dovrà essere sottratto l'importo stimato per la regolarizzazione urbanistica e catastale, per la richiesta dell'agibilità, per la chiusura del varco sul solaio e l'eliminazione del montacarichi, per il ripristino dei confini e le variazioni catastali e gli adempimenti presso l'Area Genio Civile per un totale di € 21.500,00.

$V_{_Locale\ Via\ della\ Castellaccia}$ =€ 1.388.606,50 in cifra tonda 1.389.000,00

Il C.T.U.

Canale Monterano, 29 luglio 2025

Ing. Katia Merli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009