

## CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

**Tribunale Civile di Roma - Sezione Fallimentare**

**Fallimento n. 2/2014 TE.VE.SOL s.n.c.  
di Fratta Antonio e di Fratta Antonio in proprio**

**G.D.: Dott.ssa Lucia Caterina Odello  
Curatore Avv. Daniela De Rosa**

### STIMA DI BENI IMMOBILI

Con comunicazione del 13 maggio 2013 il curatore del Fallimento in oggetto, Avv. Daniela De Rosa, dava incarico alla sottoscritta, Arch. Claudia Ferreri, di **stimare l'immobile sito in Cerveteri (Rm) Via Oriolo n. 12** di cui il sig. Fratta Antonio è proprietario per la quota di 2/3.

In data 30.06.2014 veniva effettuato il sopralluogo durante il quale la scrivente eseguiva il rilievo completo dell'immobile al fine di determinarne l'esatta consistenza traendone altresì documentazione fotografica.

Eseguite le necessarie indagini e le opportune valutazioni, è stata dunque sviluppato la presente relazione secondo il seguente indice:

- DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
- DATI CATASTALI
- REGOLARITA' URBANISTICA
- CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA
- DIVISIBILITA' DEL BENE E INDENNITA DI OCCUPAZIONE
- INDICE DEGLI ALLEGATI

## 1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della presente stima si trova a Marina di Cerveteri, località balneare a nord di Roma a ridosso della Via Aurelia.

Si tratta di una villetta a schiera posta nella testata in angolo tra la Via Oriolo e Via Gabriele Marini (foto 01) a poco più di due chilometri dal mare. Le unità immobiliari che costituiscono l'intera schiera sono 16 distribuite su due fronti (8+8) e le schiere realizzate nel complesso sono in tutto cinque. Quella di nostro interesse, è la più esterna verso la strada, ed è identificata dalla lettera E. Il villino in esame è distinto dall'interno 13/E e confina, oltre che con la Via Oriolo e la zona destinata ai posti auto, con l'unità 12/E sul retro e l'unità 14/E sulla sua sinistra (allegato 1)

La struttura è in cemento armato, esternamente rifinita ad intonaco con tinteggiatura bianca e finestre chiuse da persiane in alluminio di colore marrone (foto 02 E 03).

Sul fronte principale l'unità immobiliare dispone di un'ampia corte in parte pavimentata ed in parte a giardino, delimitata verso la strada da un muretto dove si apre l'ingresso al civico 12 della Via Oriolo (foto 05 e 06).

La villetta è composta da due piani fuori terra e vi si accede dalle porte finestre poste sotto al portico (foto 04).

Il piano terra è composto da un bagno, cucina ed il soggiorno con camino; da qui, con una scala in legno, si sale al piano superiore (foto 07-10).

Al primo piano si trova un secondo bagno e due camere da letto, una delle quali affaccia su un balcone nel quale è posizionata una scala a chiocciola in ferro che porta alla terrazza di copertura dove si trova un vano ad uso ripostiglio (foto 11-15).

Le finestre sono in alluminio, ad esclusione di quelle dei bagni che sono in legno; le pareti tinteggiate e i rivestimenti sono in maioliche dimensione 20x20.

L'immobile non dispone di allaccio alla rete gas, la cottura dei cibi avviene a mezzo di una bombola e l'acqua calda è fornita da uno scaldabagno. Dispone di riscaldamento elettrico a mezzo di piastre distribuite in ogni ambiente e internamente è stato trovato in normale stato manutentivo anche se i materiali che lo rifiniscono sono ancora quelli originari dell'epoca di costruzione, tipici degli anni '70, e denotano quindi uno stato di vetustà.

Esternamente è stata rilevata la necessità di alcuni interventi con particolare riferimento alla struttura di copertura del portico e alla sistemazione della corte esterna che versa in uno stato di abbandono.

Sulla destra del cancelletto di ingresso, si trova uno spazio destinato ai posti auto ed il primo a ridosso del muro, distinto dal numero 13/E, è di proprietà del sig. Fratta Antonio (foto 02).

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, la consistenza del villino è la seguente (allegato 1):

- superficie commerciale del villino: mq 76,00
- superficie del portico mq 9,30
- superficie terrazza al piano primo mq 6,12
- superficie terrazza di copertura mq 13,32
- superficie ripostiglio in copertura mq 5,84
- giardino mq 55,14
- posto auto scoperto mq 13,44

## **2. DATI CATASTALI** (allegati 2 e 3)

Gli immobili sono iscritti al catasto fabbricati del nel Comune di Cerveteri (RM) e sono così identificati:

- Villino foglio 54 particella 41 subalterno 77, categoria A/7 (abitazioni in villini) consistenza 5,5 vani (allegato 2)
- Intestato a: FRATTA Alessandro 1/12, Antonio 8/12, Cristina 1/12, Daniele 1/12 e Simonetta 1/12 (allegato 2)
- Posto auto foglio 54 particella 41 subalterno 158, categoria C/6, consistenza 12 mq (allegato 3)
- Intestato a: FRATTA Alessandro 1/12, Antonio 8/12, Cristina 1/12, Daniele 1/12 e Simonetta 1/12 (allegato 3)

Lo stato dei luoghi è coerente con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, sia del villino che del posto auto.

L'unica difformità che si segnala riguarda il ripostiglio in copertura (foto 15) che non risulta rappresentato nella planimetria catastale (cfr. allegati 1 e 2). Il ripostiglio è presente in tutte le unità immobiliari facenti parte della schiera e, dalle sue caratteristiche costruttive, appare chiaro che lo stesso è stato costruito contemporaneamente all'intero complesso e non si tratta quindi di una superfetazione.

Potrebbe quindi trattarsi di un mero errore grafico nella rappresentazione catastale o di una piccola difformità rispetto al progetto originario.

### **3. REGOLARITA' URBANISTICA**

Come si evince dall'atto di compravendita (allegato 4), il complesso residenziale denominato "Isola cinque" è stato edificato dalla "Monte Papparano – Bonifica e Conduzioni – Società a Responsabilità Limitata" in base ad una prima licenza del 18 dicembre 1969 (v. pag. 2 della vendita), seconda licenza del 1 giugno 1973 e successiva variante n. 63 del 1 aprile 1976.

L'inizio lavori è stato dato il 13 dicembre 1971 e la fine lavori il 15 dicembre 1975.

### **4. CRITERI DI VALUTAZIONE E STIMA**

La **metodologia di valutazione** adottata è quella comunemente nota come "comparativa" ovvero quella in cui si individua una quotazione unitaria in relazione ai prezzi corrisposti per immobili simili in un mercato locale e libero facendo riferimento ai dati acquisiti presso operatori immobiliari della zona nonché quelli prelevati da fonti note con particolare riferimento all'Agenzia delle Entrate e alla Borsa Immobiliare di Roma.

Il valore di mercato dell'immobile sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria per la superficie commerciale dell'unità immobiliare raggugliata eventualmente con opportuni coefficienti incrementativi e/o decrementativi riferiti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (stato manutentivo, finiture, vetustà ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, ambientale, posizionale).

E' chiaro ed evidente che detti parametri incidono nell'espressione finale delle valutazioni in relazione all'analisi effettuata sull'immobile, anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che esprimerà il giudizio di stima attribuendo al bene un valore forfetizzato a corpo e non a misura secondo l'ormai consolidata pratica del libero mercato immobiliare.

Alla formazione del giudizio estimativo finale concorreranno necessariamente anche le considerazioni legate all'andamento del mercato immobiliare che, com'è noto, nell'ambito

dell'attuale situazione socio-economica, condiziona fortemente le vendite e quindi il prezzo a cui si prevede che i beni possano essere compravenduti.

Il villino in questione è ubicato in una località sufficientemente nota e vicina a Roma ma destinata soprattutto a soggiorni di villeggiatura, quindi caratterizzata principalmente da seconde case che ovviamente soffrono maggiormente la crisi del mercato immobiliare.

Dalle indagini di mercato svolte proprio nell'ambito della zona di nostro interesse (Marina di Cerveteri), è emerso un discreto numero di immobili offerti in vendita simili per tipologia edilizia, caratteristiche di finitura, dotazioni e dimensioni. Le conseguenti valutazioni economiche risultano attendibili considerando che è stato trovato anche un villino in vendita nello stesso complesso di Via Oriolo (allegato 5).

Il valore unitario medio ricavato dall'indagine di mercato è di €/mq 1.800,00.

Tale quotazione appare più realistica rispetto alle quotazioni OMI che, per i villini in normale stato conservativo, oscillano dai 1.900,00 ai 2.800,00 €/mq (valori troppo alti) mentre risulta coerente con il valore medio rilevato dalla BIR (allegato 6).

Pertanto, considerando lo stato manutentivo dell'immobile tale da richiedere interventi di varia natura (impianti e finiture) ma anche l'ampia corte e la sua buona posizione nell'ambito dell'intero complesso residenziale, si ritiene di stimare il villino in oggetto sulla base della quotazione unitaria di €/mq 1.800,00.

Per quanto riguarda il computo delle superfici si è fatto riferimento alle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili”* fornite dall'Agenzia delle Entrate (OMI) nonché ai *“Criteri per la determinazione della superficie commerciale”* della BIR precisando che le quote percentuali possono variare a giudizio del Consulente Tecnico, tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile e/o del suo utilizzo. Nel caso in esame, la superficie omogeneizzata che si ottiene applicando i coefficienti ritenuti opportuni è:

- superficie commerciale dell'immobile (= superficie coperta): mq 76,00
- portico 35%: mq 9,30 x 35% = mq 3,25
- balcone 30%: mq 6,12 x 30% = mq 1,83
- terrazza di copertura 15%: mq 13,32 x 15% = mq 1,99
- ripostiglio in copertura 30%: mq 5,84 x 30% = mq 1,75

- giardino<sup>1</sup> 30%: mq 55,14 x 30% = mq 16,54

La superficie commerciale complessiva da considerate ai fini della stima è quindi di mq 101,36 che si arrotonda in mq 100,00 in considerazione della normale tolleranza riconducibile al rilievo.

Stima del villino:

- quotazione unitaria €/mq 1.800,00
- superficie commerciale mq 100,00
- **valore di stima €/mq 1.800,00 x mq 100,00 = € 180.000,00**

Al posto auto scoperto, si attribuisce una quotazione unitari di €/mq 900,00 ottenendo un valore di stima di: €/mq 900,00 x mq 13,44 = € 12.096,00.

**Valore finale di stima del posto auto scoperto in cifra tonda € 12.000,00**

Valore complessivo di stima degli immobili

€ 180.000,00 (villino) + € 12.000,00 posto auto scoperto) = € 192.000,00

**Valore della quota pari ai 2/3 di proprietà del fallito sig. Fratta Antonio:**

**€ 192.000,00 x 2/3 = € 128.000,00**

<sup>1</sup> Il coefficiente di ragguglio del giardino varia di solito del 10 al 20% ma nel nostro caso, trattandosi di un villino in località balneare, il giardino rappresenta un valore aggiunto normalmente molto utilizzato in queste tipologie edilizie.

## 5. DIVISIBILITA' DEL BENE E INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Con riferimento ai quesiti integrativi comunicati alla scrivente dal Curatore del fallimento Avv. De Rosa in data 22 dicembre 2014 (allegato 7) si risponde come segue:

- 1) **DIVISIBILITA' DEL BENE:** nello stato attuale il villino non è divisibile. I due piani sono infatti collegati da una scala interna che non può rendere autonomi i due livelli. A giudizio del CTU, il frazionamento del bene sarebbe ipotizzabile in senso orizzontale dividendo cioè il piano terra dal piano primo attraverso la realizzazione di una scala esterna posizionata sulla destra della facciata principale (foto 06). Tale ipotesi, oltre alla costruzione della scala esterna, comporterebbe ovviamente la realizzazione di tutti gli interventi strutturali, impiantistici e variazioni di prospetto necessari a rendere autonome le due nuove unità quali ad esempio: la trasformazione della falda di tetto sopra al portico in un solaio per creare il piano di calpestio di ingresso (foto 04), la trasformazione della finestra in porta finestra, gli impianti e la creazione di un angolo cottura ecc. Al piano terra potrebbe essere assegnata la corte esterna mentre al piano primo la terrazza di copertura. Fatti salvi i costi delle opere di divisione, degli impianti nonché quelli per le pratiche amministrative, l'ipotesi prospettata potrebbe essere percorribile da un punto di vista edilizio ma andrà eventualmente verificata la sua fattibilità dal punto di vista urbanistico (norme di PRG, vincoli ecc.).
  
- 2) **INDENNITA' DI OCCUPAZIONE:** L'indennità di occupazione, è stata richiesta a partire dal 09.01.2014 (data del fallimento) e quindi deve essere quantificata per un anno. Il criterio corretto da adottare è quello basato sulla quantificazione del canone locativo che di norma è ottenuto moltiplicando la quotazione unitaria di zona €/mq per la superficie dell'immobile. Secondo i criteri stabiliti dall'OMI (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), ai fini della determinazione del valore locativo, si utilizza per consuetudine la superficie utile dell'immobile arrotondata al metro quadro. Detta superficie è misurata al netto delle pareti esterne ed al lordo delle pareti divisorie interne ed omogeneizzata con le opportune percentuali delle pertinenze esclusive (balconi, terrazzi, giardini ecc.).

Dal rilievo effettuato durante il sopralluogo, la superficie del villino calcolata secondo dette indicazioni è di mq 68,00 (allegato 1). Aggiungendo le superfici accessorie (portico, terrazzi, ripostiglio e giardino) si ha che la superficie del villino da considerare ai fini locativi è di mq 93,00.

La quotazione unitaria che si ritiene corretto applicare, in considerazione di tutte le caratteristiche del bene e della sua posizione, è di €/mq 6,00, prossimo al valore medio tra quelli indicati dalle banche dati di riferimento.

Pertanto, l'indennità di occupazione del villino in esame, comprensiva anche dell'uso del posto auto scoperto, sarà la seguente:

€/mq 6,00 x mq 93,00 = 558,00 che si arrotonda in € 560,00

**€ 560,00 x 12 mesi = € 6.720,00**

## 6. INDICE DEGLI ALLEGATI

- documentazione fotografica
- 1. restituzione grafica del rilievo
- 2. planimetria e visura catastale del villino
- 3. planimetria e visura catastale del posto auto
- 4. atto di compravendita
- 5. annunci economici di vendita
- 6. quotazioni OMI e BIR
- 7. comunicazione per integrazione quesiti

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato conferitogli; resta comunque a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma, 12/01/2015

Il CTU  
Arch. Claudia Ferreri

