

Prof. Ing. Francesco Rubeo
Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI CIVITAVECCHIA
SEZIONE FALLIMENTARE
RG 38/2020

Fallimento

--- omissis ---

*** **

Giudice Delegato: dott. Giuseppe Bianchi
Sentenza: 22.12.2020, n. 42
Curatore: Avv. Simona Capriolo
Esperto Estimatore: ing. Francesco Rubeo

*** **

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
STIMA IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI MANZIANA (RM)
Via IV Novembre n.2 e n. 4, piano Terra
NCU Foglio 8, part. 485 e part. 487 sub. 3

*** **

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

0. Premessa e quesiti del Tribunale	2
1. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze	2
2. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale	4
3. Provenienze ventennali e titolarità	5
4. Stato di occupazione del bene	6
5. Gravami e servitù.....	6
6. Regolarità urbanistica ed edilizia	7
7. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità	9
8. Eventuali spese residue.....	9
9. Criteri estimativi adottati.....	9
10. Stima dell'immobile.....	18
Allegati alla Relazione	20

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

0. Premessa e quesiti del Tribunale

Il sottoscritto ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297, con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato dal Tribunale Civile di Civitavecchia, Sezione Fallimentare, in data 23/07/2021, a seguito di Istanza del 20/06/2021, presentata dal Curatore Avv. Simona Capriolo del fallimento in oggetto.

In particolare, il sottoscritto, è stato incarico della stima dei beni immobili di proprietà di --- omissis ---con sede in Civitavecchia (RM), ---- OMISSIS ---, acquisiti alla massa fallimentare, fra i quali il presente sito nel Comune di Manziana:

Appezzamento di terreno con fabbricato fatiscente

- Dati toponomastici: Manziana (RM), via IV Novembre, n. 2 e 4, piano T;
- Dati catastali: Foglio 8, part. 485 e part. 487 sub. 3.

Il sottoscritto dovrà pertanto procedere alla stima del valore di mercato dell'immobile in oggetto e poi individuare il valore della quota parte di proprietà di --- omissis ---.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1.a Istanza di Nomina del Curatore del 23.07.2021
- Allegato 1.b Nomina del Tribunale dell'Esperto Estimatore del 20.06.2021
- Allegato 2 Sentenza dichiarativa del Fallimento n.42 del 22.12.2020

1. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze

Il bene oggetto della stima è un terreno con soprastante un manufatto fatiscente di un piano.

Il terreno è localizzato nel Comune di Manziana (RM), con accesso diretto, mediante un cancello, da via IV Novembre.

Il complesso è posto nel centro storico del paese, in una traversa ortogonale a Via Roma, a ca. 200 metri piazza Tommaso Tittoni, la piazza centrale sulla quale convergono le vie principali dell'abitato: via Roma e corso Vittorio Emanuele.

Manziana è un piccolo centro della provincia a nord di Roma, con una popolazione di poco più di 7.700 abitanti, che dista ca. 35 km. da Civitavecchia che è il centro urbano e di servizi di maggiore importanza più vicino.

I servizi nel paese sono quindi piuttosto limitati e son quindi quelli tipici di base mentre, per trovare quelli di settore (ospedale, scuole secondarie superiori, ecc.) ci si deve rivolgere alla vicina Bracciano.

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Manziana è collegata a Roma attraverso la via Braccianese, una strada prevalentemente ad una corsia per senso di marcia; è però presente un collegamento su ferro mediante la linea FL3, gestita da FS, con partenza da Roma Ostiense.

L'immobile è localizzato su via IV Novembre, nell'area centrale di Manziana, una strada che si innesta ortogonalmente su via Roma che costituisce uno degli assi più importanti del centro urbano, a una distanza dalla stazione ferroviaria ca.

La proprietà è formata da un terreno a pianta ca. quadrata ca. m. 13,50 x m. 8,30, orientato con un lato lungo a nord-est, lungo la via IV Novembre, e un lato corto a nord-ovest sulla via XXIV Maggio. Gli altri due lati, quello lungo a sud-ovest e quello corto a sud-est sono, rispettivamente, il primo di confine con altra proprietà e il secondo, anch'esso di confine con altra proprietà, quello su cui è stato realizzato il manufatto esistente.

Il manufatto esistente, posto quindi ad occupare l'intero lato a sud-est del terreno, è costituito:

- da un elemento edilizio rettangolare lungo nel complesso ca. m. 8,30 che, in parte, per una dimensione di ca. m. 4,00 x 5,50, è completamente diruto e, in parte, per una dimensione di ca. m. 4,00 x 2,30, è risultato chiuso e apparentemente agibile, con due porte che si aprono una verso la parte fatiscante e l'altra verso via IV Novembre.
- da una tettoia in legno, parzialmente crollata, di ca. m. 4,00 x 2,30, appoggiata con il lato lungo sulla struttura precedente.

Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono pessime. In particolare, come già evidenziato, fatta salva la piccola porzione non accessibile, il resto presenta una parte del tetto crollata così come una parte dei muri perimetrali e la tettoia è parzialmente crollata ed evidentemente pericolante.

L'immobile confina con:

- Via IV Novembre, lato nord-est
- Via XXIV Maggio, lato nord-ovest
- Corte di altra proprietà, lato sud-ovest
- Edificio di altra proprietà, lato sud-est

La porzione edificata è composta:

- dalla tettoia pericolante
- da due tre piccoli ambienti in parte privi di tetto
- da un ambiente chiuso non accessibile

Per quanto concerne le finiture e gli impianti non sono più identificabili.

L'apparto costruttivo è in muratura, parte in blocchi di pietra, parte in laterizi pieni e parte in forati. La copertura, ove ancora esistente, è stata realizzata con orditura lignea e con soprastanti tegole in laterizio.

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Le consistenze lorde del bene sono risultate a seguito del rilievo eseguito in data 14.09.2021, arrotondate, le seguenti:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)
Lotto Consistenza complessiva	incolto		83,7
Piano Terra Unità immobiliare	porzione fatiscente porzione non accessibile	17,80 15,60	
Totale immobile	-	50,05	114,95

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Planimetrie di rilievo

2. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 18.10.2021, l'immobile risulta regolarmente accatastato al NCEU del Comune di Manziana (RM), e la planimetria ivi depositata risultata solo parzialmente conforme allo stato dei luoghi. Infatti, alcune misure dell'area sono risultate differenti rispetto al rilievo. Sarà quindi necessario un nuovo accatastamento per giusta rappresentazione grafica.

L'unità immobiliare è risultata censita come di seguito:

foglio 8, particelle 485,
487, sub. 3
zona censuaria: non riportata
microzona: non riportata
categoria: C/6 "Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro)"
classe: 4
consistenza: 14 mq.
superficie catastale: 50 mq
rendita: euro 31,09
indirizzo: Via IV Novembre n. 2 n.4, piano T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

--- omissis --- Proprietà per 1/3
--- omissis --- Proprietà per 1/3
--- omissis --- Proprietà per 1/3

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

La planimetria catastale risulta difforme dallo stato dei luoghi, mentre essendo l'edificio ante '39 non è stata rinvenuta una planimetria di progetto. Inoltre, la planimetria della particella 487 sub. 3 risulta inserita in quella della particella 485. Pertanto, le planimetrie dovranno essere adeguate così come le relative consistenze catastali.

Infine, anche i numeri civici riportati in catasto non risultano allineati con lo stato dei luoghi, infatti da sopralluogo risulterebbero il 5 e il 7, anziché il 2 e il 4.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 5 Estratto di Mappa
- Allegato 6 Visura storica catastale
- Allegato 7 Planimetria catastale 1
- Allegato 8 Planimetria catastale 2

3. Provenienze ventennali e titolarità

In atti non è presente la Relazione Notarile, le visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II., mediante visura dell'elenco delle formalità relative all'immobile in oggetto e acquisizione delle relative Note, hanno dato i seguenti riscontri:

Intestazione

--- omissis ---	Proprietà per 1/3
--- omissis ---	Proprietà per 1/3
--- omissis ---	Proprietà per 1/3

Storia

TRASCRIZIONE del 04/09/2006 - Registro Particolare 35982 Registro Generale 58708
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 6/377 del 06/10/2005
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

A favore di:	
--- omissis ---	Proprietà per 1/3
--- omissis ---	Proprietà per 1/3
--- omissis ---	Proprietà per 1/3
Contro:	
--- omissis ---	Proprietà 1/1

Le risultanze derivanti dalla visura storica catastale incrociate con quelle delle visure delle formalità presso la Conservatoria dei RR.II. non mettono in evidenza disallineamenti e sembra riscontrarsi la continuità nel ventennio.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 6 Visura storica catastale
- Allegato 9 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 18.10.2021
- Allegato 10 Note Trascrizioni / Annotazioni / Iscrizioni

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

4. Stato di occupazione del bene

Il bene è stato visionato dal sottoscritto in data 14.09.2021 ed è risultato, per la parte accessibile, libero, ancorché difficilmente utilizzabile a causa dello stato di degrado in cui versa. Non si può dire nulla per la parte chiusa.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 3 Documentazione fotografica

5. Gravami e servitù

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù. Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, nella Relazione Notarile e nell'elenco delle formalità è emersa la sola seguente formalità:

1. ISCRIZIONE del 26/03/2007 - Registro Particolare 6757 Registro Generale 24512
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV. ROMA Repertorio 170867
del 08/03/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR
602/73 E D.LGS 46/99
2. ISCRIZIONE del 10/09/2007 - Registro Particolare 20844 Registro Generale
69369
Pubblico ufficiale GERIT SPA - AGENTE RISC. PROV ROMA Repertorio 8223094
del 24/08/2007
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR
602/73 E D.LGS 46/99
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 7089 del 25/10/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3 ISCRIZIONE del 05/06/2008 - Registro Particolare 7424 Registro Generale 33492
Pubblico ufficiale EQUITALIA GERIT S.P.A. Repertorio 257775 del 20/05/2008
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL ART 77 DPR
602/73 E D.LGS 46/99
4. ISCRIZIONE del 28/03/2018 - Registro Particolare 2352 Registro Generale 14610
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
11315/9718 del 26/03/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO
5. TRASCRIZIONE del 24/03/2021 - Registro Particolare 10768 Registro Generale
15257
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 42 del 22/12/2020
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 9 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 18.10.2021
- Allegato 10 Note Trascrizioni / Annotazioni / Iscrizioni

6. Regolarità urbanistica ed edilizia

6.1. Regolarità urbanistica

L'immobile, secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dal sottoscritto, ricade:

SOTTOZONA B – Zona edificata Saturata.

Tale zona, regolata dall'art. 33.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, riguarda quelle aree nelle quali già esiste una edificazione uguale o superiore a quella prevista dalla Variante Comunale al P.R.G., e per le quali le presenti N.T.A. non prevedono integrazioni di edificabilità se non previste da altre norme delle presenti N.T.A..

Le particelle ricadono ai sensi della tav. n. 7 del P.R.G. all'interno del settore n.01 nel quale si applica, per i lotti liberi, salvo che ci siano i presupposti urbanistici, un indice di fabbricabilità fondiario di 1,00 mc/mq..

La zona di PRG di cui sopra è regolamentata dall'art. 33.1 delle NTA, secondo le quali allo stato risulta quanto di seguito:

“ ...

Art . 16 - SOTTOZONA B: ZONE EDIFICATE SATURE RESIDENZIALI E NON RESIDENZIALI.

Riguardano quelle aree nelle quali già esiste una edificazione uguale o superiore a quella prevista dalla Variante Comunale al P.R.G., e per le quali le presenti N.T.A. non prevedono integrazioni di edificabilità se non previste da altre norme delle presenti N.T.A..

Gli edifici già costruiti su aree che a seguito di rilievo da effettuarsi per la richiesta di Concessione Edilizia, dovessero mostrare un Indice di fabbricabilità Fondiario inferiore a quello previsto per la zona, passano direttamente nella categoria delle zone saturabili e pertanto si applicano loro le norme delle presenti N.T.A..

Per gli edifici esistenti in questa zona è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, la ristrutturazione, risanamento conservativo, il consolidamento statico e gli interventi previsti dalle presenti N.T.A. per la riqualificazione edilizia e del tessuto urbano, la demolizione e ricostruzione con l'Indice di fabbricabilità fondiario caratteristico di ogni sottozona (TAB. 1 a pag. 37) al quale verranno applicati i limiti e le condizioni previste nell'ultimo comma (documentazione dello stato di fatto) del presente Articolo delle Norme Tecniche di Attuazione:

L'altezza massima sarà quella del più alto degli edifici circostanti. Per edifici circostanti si intendono tutti quelli posti a minore distanza dalla particella del richiedente.

Il distacco dai confini sarà di ml 5.

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

In ogni caso dovrà comunque essere garantita una distanza minima assoluta di ml 10 dalle pareti degli edifici esistenti antistanti qualora anche una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata ove non sia diversamente disposto da altre Norme delle presenti N.T.A.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le residenziali e le non residenziali, di servizio e commerciali. Le loro variazioni sono ammesse, attraverso rilascio di Concessione Edilizia, nel rispetto delle normative vigenti.

Per le eventuali nuove attività commerciali che per Legge richiedono la predisposizione di aree per il parcheggio, queste potranno anche essere reperite in prossimità dell'esercizio in regime di proprietà o di Convenzione finalizzata all'uso specifico.

Le disposizioni della Legge n. 122/'89 e successive in materia di parcheggi privati annessi alla residenza si intendono qui integralmente riportate.

Il distacco minimo dal filo delle strade sia pubbliche che private non dovrà essere inferiore a ml 5,00, per le strade di larghezza inferiore a ml 7,00; a ml 7,50, per le strade di larghezza compresa tra ml 7,00 e ml 15,00; a ml 10,00, per le strade di larghezza superiore a ml 15,00 ove non sia diversamente disposto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

In queste zone risultano ubicati anche interventi oggetto di quanto contenuto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo.

Pertanto la Variante Generale al P.R.G. recepisce le edificazioni abusive effettuate, nelle dimensioni e volumetrie in cui si trovano alla data di adozione della presente Variante salvo eventuali incrementi previsti da altri articoli delle presenti Norme, ferme restando le disposizioni, le classificazioni, le procedure, le competenze i limiti temporali e quant'altro previsto nella Legge n. 47/'85 e leggi successivamente emanate sull'argomento di sanatoria dell'Abusivismo e fermi restando le competenze degli Organi preposti alle Tutele e Salvaguardie per l'emissione dei pareri di merito.

In questi edifici o parti di essi oggetto di sanatoria, sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione, con divieto di aumento delle unità immobiliari per le parti sottoposte a Legge n. 47/'85.

In tali edifici o parti di essi oggetto di sanatoria non è consentita la trasformazione delle destinazioni d'uso esistenti al 31 Dicembre 1993, salvo che nell'ambito di una stessa categoria.

Per il progressivo riassorbimento delle carenze riscontrabili nelle pratiche ex legge 47/'85 giacenti al Comune e delle quali non è stata completata la sanatoria amministrativa, con particolare riguardo alla determinazione della "corte di pertinenza", in occasione della richiesta di concessione edificatoria dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale un rilievo accurato dell'edificio esistente, con adeguata documentazione fotografica, firmato da professionista abilitato che attesti:

- le dimensioni del fabbricato esistente;*
- la cubatura fuori ed entro terra;*
- le altezze e i distacchi esistenti;*
- le destinazioni d'uso esistenti;*

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- che sia evidenziato per mezzo di un planovolumetrico (non abbisognevole di approvazione preventiva) quotato l'inserimento dell'edificio esistente nel contesto degli edifici contermini, anch'essi adeguatamente quotati.

Pertanto, da quanto si evidenzia, il complesso sarebbe parzialmente edificabile a fini residenziali con un indice di 1 mc/mq. e anche assoggettabile, congiuntamente, alla demolizione e ricostruzione della porzione di fabbricato esistente sempre all'interno del medesimo indice di edificabilità.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 11 Certificato di Destinazione urbanistica
- Allegato 12 Estratto NTA del PRG del Comune Manziana

6.2. Regolarità Edilizia

La porzione di manufatto esistente ancora apparentemente utilizzabile, ancorché non accessibile, è antecedente al 1967, la restante porzione è in pessime condizioni e non riutilizzabile.

6.3. Certificazioni e impianti

L'immobile non è risultato dotato della Certificazione dell'impianto elettrico né di Attestato di Prestazione Energetica.

7. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità

Visto quanto sopra non sono risultati disallineamenti fra lo stato del bene e la documentazione ipocatastale, urbanistica ed edilizia. Esiste, invece, un disallineamento della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi che dovrà essere sanato con il deposito della nuova planimetria presso il Catasto e la rettifica dei numeri civici.

8. Eventuali spese residue

Non si è a conoscenza di spese residue in capo alla proprietà.

9. Criteri estimativi adottati

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato del bene, nella fattispecie un terreno con soprastanti manufatti vetusti completamente da ricostruire si può procedere secondo due metodologie:

- metodo comparativo diretto,

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- metodo del Valore di Trasformazione.

Il metodo sintetico-comparativo trova applicazione in presenza di una serie di valori, sufficientemente ampia, attribuiti a beni analoghi a quello oggetto di stima dai quali, appunto, per comparazione diretta sia possibile desumere quello del bene stesso.

In realtà, la serie disponibile di valori relativi a **terreni trasformabili** è piuttosto limitata, per non dire puntuale e, pertanto, **appare del tutto impossibile per il sottoscritto definire una siffatta casistica di valori da poter utilizzare per la comparazione richiesta dal metodo sintetico.**

Pertanto, l'unico metodo applicabile al fine di determinare il valore del bene appare al sottoscritto quello analitico ovvero del cd. Valore di Trasformazione.

L'ipotesi che si fa, nell'adozione di detto procedimento, consiste nel ritenere che il valore ricercato coincida con il massimo prezzo che un imprenditore-trasformatore (da differenziarsi dall'imprenditore-costruttore ovvero quello che realizza materialmente le opere) sia disponibile a pagare, in condizioni di ordinarietà, per l'acquisto di un'area edificabile da trasformare in prodotto edilizio.

Il presupposto da cui si parte è che l'acquirente e il venditore operino in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, tramite un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti agiscano con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione, eliminando, perciò, per quanto possibile qualunque valore soggettivo che possa influenzare la scelta delle due parti.

I termini noti nel procedimento estimativo della trasformazione edilizia sono, in linea generale:

- il **valore di mercato del prodotto edilizio finito**,
- il **costo pieno sostenuto per la realizzazione dell'intervento**,
- **gli oneri finanziari**,
- il **profitto normale dell'imprenditore-trasformatore**.

L'unica incognita, perciò, è evidentemente costituita dal **valore di mercato dell'area di realizzazione delle costruzioni**.

La formulazione matematica che esprime il valore di trasformazione è la seguente:

$$V \text{ area} = [VMT - (CC + A + Ccon + Uo + Uc + O + I + P + Com)] : q^n$$

dove:

V area = valore dell'area di intervento;

VMT = valore di mercato dell'intervento finito, riferito al momento della sua realizzazione;

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- CC = costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali e dell'utile dell'imprenditore edilizio;
- A = costo degli allacciamenti (fognature, acqua, elettricità, gas, telefono, etc.);
- Ccon = valore della concessione del diritto di superficie che viene concesso dal Comune
- Uo = costi di urbanizzazione;
- Uc = contributo sul costo di costruzione + oneri di urb. secondaria;
- O = onorari professionali (servizi tecnici, legali, notarili, commercialistici. etc.);
- I = interessi passivi sui capitali impegnati e del costo delle fidejussioni;
- P = profitto dell'imprenditore-trasformatore;
- Com = costi di commercializzazione
- q = $1 + r$ = binomio di interesse o montante unitario;
- in cui r = saggio di sconto all'attualità, tenendo conto che Varea (attuale) è sfalsato cronologicamente rispetto a $[VMT - (CC + A + Uo + Uc + O + I + P + Com)]$ di n anni;
- n = numero di anni prevedibilmente necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio.

Nella formulazione proposta, pertanto, si è ipotizzato di procedere con l'attualizzazione di tutti i termini noti, per tener conto appunto del disallineamento cronologico fra essi ed il termine incognito e, a tal fine, assumendo, approssimativamente, che l'erogazione del prezzo d'acquisto dell'area sia anticipata di "n" anni rispetto all'inizio della redditività dell'intervento così come per tutti i costi sostenuti.

Al fine procedere all'applicazione del metodo innanzi individuato, occorre chiarire, pertanto, quali siano i parametri base che verranno utilizzati per la stima e la loro origine. Si procederà, quindi, alla loro individuazione puntuale evidenziando il metodo utilizzato per la determinazione di ciascuno di essi e le relative fonti.

10.1. Parametri generali

I parametri generali sono quelli che possiamo definire "di progetto", ovvero tutti quei dati di *input* che consentono la definizione delle caratteristiche dell'ipotetica iniziativa imprenditoriale sulla base della quale si individuano poi gli specifici parametri economici della valutazione.

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

In particolare, nel caso in esame, si ipotizzerà una demolizione dei manufatti esistenti fatiscanti e privi di sostanziale valore e la loro ricostruzione secondo gli indici consentiti. Occorre osservare, però, che l'intervento, per le sue dimensioni limitate, difficilmente verrebbe preso in considerazione come intervento singolo a se stante, ma dovrebbe essere aggregato con eventuali trasformazioni di carattere più ampio dei lotti confinanti e/o come ampliamento dei fabbricati limitrofi esistenti.

I parametri generali di riferimento sono i seguenti:

1) Data della stima: anno 2022

Tale data coincide con quella della presente valutazione.

2) Destinazione d'uso principale dell'immobile: Residenziale

Tale destinazione è quella ricavata dall'analisi urbanistica al prec. par. 7.1.

3) Entità edificatoria consentita, Volume edificabile mc. 117,00

Che sono le quantità riportate desunte dall'applicazione dell'indice di edificazione previsto dal PRG vigente alla superficie del lotto.

Sulla base di tali dati è possibile comporre un quadro riepilogativo dell'iniziativa ipotizzata:

DATI DI PROGETTO					
S area	117,00	mq.			
Vol. insediabile fuori terra	117,00	mc.			
Vol. insediabile accessori 20%	23,40	mc.			
I ut tot. mc./mq.	1,00	mq./mq.			
SUL residenziale prevista	43,33	mq.			
SUL non res. prevista	9,36	mq.			
Superficie esterna	73,67				
SUL commerciale complessiva (SUL res. + SUL non res. ragg. + S esterna ragg.)	53,51	mq.			
Sup. accessori (volumi interrati)	732,48	mq.			
Altezza volumi f.t.	2,70	m.			
Altezza volumi accessori.	2,50	m.			
Vol. previsto fuori terra mc.	117,00	mc.			
Vol. previsto accessori mc.	23,40	mc.			
N ab.	2	ab.			
Aree per standard 18 mq/ab.	non previste direttamente nell'area di progetto progetto				
Aree per strade	non previste direttamente nell'area di progetto progetto				
Superficie commerciale (mq.) =	SUL residenziale + Sup. Accessori x coef, ragguaglio				
Coef. ragguaglio volumi accessori	30%				

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Ai fini della determinazione della cd. superficie commerciale (ovvero quella effettivamente “vendibile”), nel caso di specie, si è ipotizzato quanto di seguito:

- la SUL, con destinazione commerciale, costituisce tutta superficie vendibile;
- non si ipotizzeranno interrati ma solo superfici accessorie quali sottotetti, in considerazione dei vincoli urbanistici esistenti per la presenza di acque nel sottosuolo;
- le superfici esterne sono state ragguagliate con un coefficiente del 10% per quelle destinate a spazi esterni.

Visto quanto premesso si può, quindi, procedere nella determinazione dei valori economici necessari alla valutazione mediante l’applicazione del metodo del Valore di Trasformazione.

10.2. Determinazione VMT - Prezzo di mercato del prodotto edilizio finito

Il valore di mercato del prodotto finito, ovvero una superficie commerciale unitaria e/o frazionabile, va riferito, come evidenziato, all’anno attuale.

Pertanto, si può individuare dalle indagini di mercato eseguite come di seguito.

Mercato omogeneo di riferimento:

Si è presa in considerazione la porzione di territorio adiacente all’unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Manziana nella zona di centro storico, riferendosi, per quanto possibile, a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l’apprrezzamento all’interno del mercato di riferimento:

Al fine della valutazione del valore di mercato dell’unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l’elemento comparativo fondamentale per la valutazione, il più possibile simili per caratteristiche intrinseche all’oggetto della valutazione, considerando anche che il bene potrebbe essere venduto ad un unico soggetto o a più esercizi commerciali di diverso taglio.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona in esame e nella successiva tabella si riporta l’esito di tale indagine:

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
 Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
 Cell. 338-4175685
 E-mail: f.rubeo@libero.it

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Appartamento	Via Pisa	3 liv.	170	320.000	1.882,35	10%	1.694,12
2	Appartamento	C.so Vitt. Emanuele	1	57	63.000	1.105,26	10%	994,74
3	Appartamento	Via Pisa	2	200	180.000	900,00	10%	810,00
4	Appartamento	Vi Armando Diaz	T	50	140.000	2.800,00	10%	2.520,00
5	Unifamiliare	Via Don C. Roghi	2 liv.	150	150.000	1.000,00	10%	900,00
6	Unifamiliare	Corso V. Emanuele	3 liv.	800	690.000	862,50	10%	776,25
7	Appartamento	Corso V. Emanuele	2 liv.	90	75.000	833,33	10%	750,00
8	Appartamento	Corso V. Emanuele	1	75	120.000	1.600,00	10%	1.440,00
9	Appartamento	Corso V. Emanuele	T	120	149.000	1.241,67	10%	1.117,50
10	Appartamento	Via Roma	1	100	109.000	1.090,00	10%	981,00
11	Appartamento	Via Adige	1	86	109.000	1.267,44	10%	1.140,70
12	Appartamento	C.so Vitt. Emanuele	T	55	70.000	1.272,73	10%	1.145,45
13	Appartamento	Via del Mattiolo	1	110	160.000	1.454,55	10%	1.309,09
14	Appartamento	Via G. Garibaldi	1	130	150.000	1.153,85	10%	1.038,46
15	Appartamento	Via Anguillara	1	65	116.000	1.784,62	10%	1.606,15
16	Appartamento	Via del Forte	1	45	64.000	1.422,22	10%	1.280,00
17	Appartamento	Via del Mattiolo	T	50	100.000	2.000,00	10%	1.800,00
Valore medio								1.253,14
Valore medio esclusi gli estremi								1.202,23

Nella stessa, si può osservare che i prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 10% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota.

Valore unitario rilevato dal mercato:

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduti a confrontare gli esiti dell'indagine diretta con quanto risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al primo semestre 2021.

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori.

Comune di Manziana, zona Centrale/Centro abitato, codice zona B1, Microzona 1, Destinazione residenziale

Natura del dato OMI	Stato	Valore Minimo €/mq	Valore Massimo €/mq
Abitazioni civili	Normale	900	1.300
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1.150
Box	Normale	550	800
Valore medio complessivo		1.950 €/mq	

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Il valore medio OMI per le abitazioni civili è pari perciò a €/mq 1.100, mentre quello esito dell'indagine diretta, pari a ca. €/mq 1.250 con valori massimi nella zona anche dell'ordine dei €/mq 2.500.

Considerato che i valori OMI e molti di quelli dell'indagine diretta contengono offerte di immobili del centro storico non ristrutturati, mentre quello che si ipotizza che verrà messo in vendita dopo la trasformazione sarà nuovo, si assumerà come valore di riferimento quello massimo derivante dalle indagini di mercato ovvero pari a €/mq. 1.850 infatti:

- il bene, in conseguenza del metodo di stima utilizzato sarà da considerarsi completamente nuovo, con un conseguente immediato aumento del valore rispetto a quelli medi di ca. il 30%-40%;
- il bene sarà dotato di un'ampia superficie esterna di proprietà e ad uso esclusivo, che, al di là dello specifico valore di mercato di tale dotazione, costituisce un servizio aggiuntivo di un certo interesse in un centro storico; un fattore che al di là del valore specifico dell'area stessa costituisce un ulteriore incremento di valore del prezzo di mercato stimabile attorno all'10%

Pertanto, il valore unitario di riferimento sarà pari a:

$$Vu = Vu_{\text{mercato}} \times \text{Incrementi valori intrinseci} =$$
$$= \text{€/mq } 1.250 \times (40\%+10\%) = \text{€/mq } 1.875, \text{ arrotondato } \text{€/mq } 1.850$$

RICAVI PREVISTI	SUL Res. Mq.	Vu Res. Euro/mq	V. Res. Euro	Sup Acc. mq.	Conf. Ragg %	Vu Res. Euro/mq	Vu Sup. Acc. Euro	Totale Euro
VMT sup coperte	43,33	1.850,00	80.166,67	9,36	30,00%	1.850,00	5.194,80	85.361,47
VMT sup scoperte				73,67	10,00%	1.850,00	13.628,33	13.628,33
Totale Ricavi								98.989,80

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 13 Quotazioni OMI, I° Semestre 2021

10.3. Determinazione dei costi di intervento CC + A + UO + Uc + O

I costi che dovrà sostenere un ipotetico imprenditore per la realizzazione del suddetto prodotto finito, ovvero la Ristrutturazione Edilizia con adeguamento sismico de manufatti esistenti, sono i seguenti:

CC = costo tecnico di costruzione, (ivi inclusa le demolizioni dell'esistente), comprensivo di spese generali;

A = costo degli allacciamenti (fognature, acqua, elettricità, gas, telefono, etc.);

Uo = eventuali costi di urbanizzazione da scomputare dagli Oneri;

Uc = Contributi di costruzione suddivisi in: Contributo sul costo di costruzione, Oneri di urbanizzazione primaria e Oneri di urbanizzazione secondaria;

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

- O = onorari professionali (servizi tecnici, legali, notarili, commercialistici. etc.);
I = interessi passivi sui capitali impegnati e del costo delle fidejussioni;
P = profitto dell'imprenditore-trasformatore e sue spese generali;
Com = costi di commercializzazione

10.3.1. Determinazione del CC, costo tecnico di costruzione, comprensivo di spese generali;

Il costo di Costruzione dipende dal luogo e dal tipo di prodotto che verrà realizzato ma, naturalmente, anche dall'anno di produzione.

Nel caso in esame si tratta della demolizione parziale e nuova costruzione di un fabbricato residenziale (eventualmente nell'ambito id un intervento più ampio), nel Comune di Manziana.

Per quanto riguarda il costo della nuova costruzione, la fonte più attendibile reperita dal sottoscritto è il volume Prezzi Tipologie Edilizie, edito in diverse annualità dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, Roma. Dove i costi di costruzione sono variabili in funzione della tipologia edilizia e delle caratteristiche del fabbricato, in tal senso si è reputato corretto assumere come valore del costo di costruzione quello pari a €/mq 1.050,00.

10.3.2. Determinazione degli altri costi di produzione

Gli altri costi, come da prassi estimativa sono dedotti in maniera percentuale dai valori fin qui determinanti, ovvero:

A = costo degli allacciamenti degli edifici alle reti primarie (fognature, acqua, elettricità, gas, telefono, etc.)

è stato stimato pari al 1% del Costo di Costruzione CC del fabbricato;

Uo = Oneri di urbanizzazione primaria assunti pari al 4,0% del costo di costruzione;

Uc = Oneri di urbanizzazione primaria assunti pari al 4,0% del costo di costruzione;

Cs = Contributo sul costo di costruzione assunto pari al 4,0% del costo di costruzione;

O = onorari professionali (servizi tecnici, legali, notarili, commercialistici. etc.);

fissati pari all'9% di (A+CC), ovvero della somma dei soli Costo di Costruzione CC del fabbricato e del Costo degli Allacciamenti A;

10.3.3. Determinazione di I, interessi passivi sui capitali impegnati

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Gli interessi passivi sono calcolati ipotizzando che il soggetto che realizza l'intervento edilizio ricorra al credito alle seguenti condizioni:

- finanziamento richiesto: pari al 50% dei costi di produzione
- durata del finanziamento: pari all'intero periodo, n, decorrente da ritiro del permesso di costruire di fino alla conclusione delle opere, stimato dal sottoscritto in n. 2 anni;
- tasso di debito, rd, fissato pari al 7%.

Pertanto il valore degli interessi sarà dato dalla formula:

$$I = 50\% (CC + A + U_o + U_c + O) \times n \times rd$$

10.3.4. Determinazione di Profitto dell'imprenditore-trasformatore

Il profitto dell'imprenditore è in questo caso inteso come il ritorno dell'investimento di uno sviluppatore il quale acquisisca l'area e proceda alla sua trasformazione con capitali propri che integrino quelli di debito ed è usualmente posto pari al 15% del valore dei costi di trasformazione.

10.3.5. Determinazione Com, costi di commercializzazione

Abitualmente, nelle iniziative imprenditoriali, occorre conteggiare nel novero dei costi anche quelli per dare adeguata pubblicità all'iniziativa e ottenere la più ampia domanda compatibilmente con il mercato di riferimento e con il prodotto realizzato. Tale valore è stato stimato dal sottoscritto pari al 2% del VMT, ovvero del Valore di mercato del prodotto edilizio finito.

10.4. Definizione del Valore di Mercato mediante il metodo del valore di trasformazione

Sulla base dei dati innanzi individuati rilevati si può procedere di seguito la valutazione complessiva del Valore di Mercato dell'Area mediante l'applicazione del Metodo del Valore di Trasformazione.

I valori di costo determinati come innanzi evidenziato sono, pertanto:

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

COSTI	Previsto			C. Res. Euro
CC, Costo di costruzione (incluse demolizioni)	43,33	euro/mq.	1.050,00	45.500,00
A, Allacciamenti	1,00%		di CC	455,00
Uo, costi di Urbanizzazione primaria	4,00%		di CC	1.820,00
Uc, Oneri di Urb. Secondaria	4,00%		di CC	1.820,00
Cs Contributo sul costo di costruzione	4,00%		di CC	1.820,00
O, Onorari professionali (10% di CC+A+Uo)	9,00%		di CC+A	4.135,95
I, Interessi (8% annuo del 50% di CC+A+Uo+Uc+Cs+O)	Arco temporale 2 anni dal permesso di costruire			8.888,15
P, Profitto imprenditore (15% di CC+A)	15,00%		di CC+A	6.893,25
Com, Commercializzazione (2% dei Ricavi)	2,00%		di VMT	1.603,33
Totale costi				72.935,69

Infine, sempre ai fini dell'applicazione della formula del Valore di Trasformazione andranno definiti i seguenti parametri:

r = saggio di sconto all'attualità, tenendo conto che Varea (attuale) è sfalsato cronologicamente rispetto a [VMT – (CC + A + Uo + Uc + O + I + P + Com)] di n anni, detto parametro è fissato nel 7% valore a considerarsi in linea con quelli della rendita fondiaria;

n = numero di anni prevedibilmente necessari per la realizzazione dell'intervento edilizio, parametro fissato in anni 2,0, di cui ca. 3 mesi per la progettazione e ca. 21 mesi per l'intervento edilizio vero e proprio.

10. Stima dell'immobile

In virtù di quanto sopra esposto il Valore del compendio risulterà dall'introduzione dei parametri di stima come innanzi determinati nell'espressione definita dal metodo del cd. Valore di Trasformazione, ovvero:

$$V \text{ area} = [VMT - (CC + A + Uo + Uc + O + I + P + Com)] : q^n$$

Ovvero, procedendo alla stima secondo la seguente tabella risulterà:

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA			
ATTUALIZZAZIONE			
r, saggio di attualizzazione	7,00%		
q = 1+ r	1,07		
n, numero anni	2		
q ^n= (1+ r)^n	1,1449		
VMT			98.989,80
Totale Costi			72.935,69
VMT - Tot. Costi			26.054,11
V area = (VMT - Tot. Costi) / q^n			22.756,67
V unitario area euro/mq di superficie fondiaria			
			194,50
V unitario area euro/mq di SUL			
			425,29

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare sita nel Comune di Manziana, Via IV Novembre, è pari, arrotondato a:

Vm = € 22.700,00 (diconsi euro ventiduemilasettecento/00)

Considerato, infine, che l'immobile ricade solo per 1/3 nella proprietà di --- omissis ---, la quota afferente al Fallimento è pari pertanto:

Valore quota Fallimento = Vm / 3 = € 7.566,67

(diconsi euro settemilacinquecentosessantasei/67)

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 20 gennaio 2022



Dott. ing. Francesco Rubeo

A handwritten signature in blue ink, corresponding to the name of the professional.

Prof. Ing. Francesco Rubeo

Via Nomentana 78 – 00161 Roma
Tel. 06-97997502, Fax. 06-97997017
Cell. 338-4175685
E-mail: f.rubeo@libero.it

Allegati alla Relazione

Formano parte integrante della presente Relazione i seguenti n. 14 allegati individuati come di seguito:

- Allegato 1.a Istanza di Nomina del Curatore del 23.07.2021
- Allegato 1.b Nomina del Tribunale dell'Esperto Estimatore del 20.06.2021
- Allegato 2 Sentenza dichiarativa del Fallimento n.42 del 22.12.2020
- Allegato 3 Documentazione fotografica
- Allegato 4 Planimetrie di rilievo
- Allegato 5 Estratto di Mappa
- Allegato 6 Visura storica catastale
- Allegato 7 Planimetria catastale 1
- Allegato 8 Planimetria catastale 2
- Allegato 9 Elenco Formalità Conservatoria RR.II. alla data del 18.10.2021
- Allegato 10 Note Trascrizioni / Annotazioni / Iscrizioni
- Allegato 11 Certificato di Destinazione urbanistica
- Allegato 12 Estratto NTA del PRG del Comune Manziana
- Allegato 13 Quotazioni OMI, I° Semestre 2021