

*** TRIBUNALE DI VELLETRI ***

- G.I. DOTT. RENATO BUZI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA CAUSA CIVILE TRA

FALLIMENTO

n. 35/2017

C/

CONT. N° 1889/19 RG.

- RELAZIONE DEFINITIVA -

Premessa.

Lo scrivente veniva incaricato dalla S.V. Ill.ma all'udienza del 12 novembre 2019 di procedere agli accertamenti del caso per dare compiuta risposta ai seguenti capitoli di indagine:

- 1) *Individui e descriva analiticamente il Ctu, esaminati gli atti e -se del caso- previo accesso sui luoghi, i beni oggetto della domanda di revocatoria fallimentare, verificandone lo stato attuale e confrontandolo, se possibile, con lo stato in cui si trovava all'epoca del contratto di vendita per cui è causa;*
- 2) *Provveda il Ctu a determinare, in relazione alla data dell'atto, il valore di mercato della proprietà dell'unità immobiliare ceduta, tenuto conto delle condizioni dello stessa;*
- 3) *Accerti il Ctu se - e, in caso affermativo, quando- sono stati eseguiti lavori nell'unità immobiliare, indicando -se possibile- i costi e il soggetto che li ha sostenuti;*
- 4) *Verifichi il Ctu, all'esito delle superiori indagini, se il valore effettivo del bene compravenduto sia inferiore (o meno) a un quarto rispetto al valore reale dell'immobile stesso.*

Sulla scorta del mandato ricevuto, lo scrivente, previa effettuazione di tutti gli accertamenti ritenuti all'uopo necessari, si pregia riferire alla S.V. Ill.ma quanto segue.



I) ESAME DEL PRIMO QUESITO.

1) Individui e descriva analiticamente il Ctu, esaminati gli atti e -se del caso- previo accesso sui luoghi, i beni oggetto della domanda di revocatoria fallimentare, verificandone lo stato attuale e confrontandolo, se possibile, con lo stato in cui si trovava all'epoca del contratto di vendita per cui è causa.

1.1) Esame atti e risultanze rilievi.

Non è stato possibile accedere nell'immobile in oggetto, poiché alla data dell'inizio delle operazioni peritali, risultava di proprietà di terzi estranei alla causa, i quali non hanno consentito l'accesso.

Il bene oggetto della domanda di revocatoria fallimentare, è il seguente:

Porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio costituito da due fabbricati composti da villini a schiera, sito in **Roma**, e precisamente del fabbricato identificato con la sagoma 4F ovvero schiera A, avente accesso da **Largo Guido Martina n. 13**, ed esattamente:

- **abitazione in villino in corso di costruzione**, posta ai piani seminterrato, terra e primo, comprensivo di **box auto**, confinante con il subalterno 4 e 6 delle particelle 2818 del foglio 1126, particelle 2805 e 2817 del foglio 1126, salvo altri;

censita al C.F. al foglio 1126, particella 2818, sub. 5, in corso di costruzione.

Con l'avvenuta ultimazione dell'unità immobiliare, la stessa è stata definitivamente censita al Catasto Fabbricati, con denuncia di variazione avente come causale "Divisione – Ultimazione di fabbricato urbano" Prot. RM04766 del 01/08/2016.

Con la presentazione della denuncia di variazione, all'immobile gli sono stati attribuiti i seguenti dati catastali:

- Villino, censito al C.F. al **foglio 1126, particella 2818, sub. 504**, zona censuaria 6, Categoria catastale A/7, classe 6, consistenza: 8 vani; superficie catastale 129 mq, rendita € 1.652,66;
- Box auto, censito al C.F. al **foglio 1126, particella 2818, sub. 503**, zona censuaria 6, Categoria catastale C/6, classe 13, consistenza: 17 mq., rendita € 79,90;

1.2) Esame atti di provenienza.

L'immobile è pervenuto alla Soc.	con sede in	per averlo
acquistato dalla	con sede in	per atto



Notaio Avv. Alessandro Squillaci di Pomezia in data 01/07/2016, Rep. n 8204 raccolta n. 5232, Trascritto a Roma 1 il 07.07.16 al n. 78955 R.G. e al n. 54295 R.P.

La _____ aveva acquistato, detto immobile dalla Soc. _____ con sede in _____ con rogito Notaio Avv. Alessandro Squillaci di Pomezia in data 06/05/2016, Rep. n 8055 raccolta n. 5121, Trascritto a Roma 1 il 16.05.16 al n. 54610 R.G. e al n. 37267 R.P.

1.3) Titoli edilizi.

L'edificio, è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 825, rilasciato dal Comune di Roma in data 02/12/2009, successivo Permesso di Costruire per completamento n. 255 del 04/07/2014 e Denuncia di Inizio Attività "piano casa" con Prot. 67607 del 31/07/2014 e successiva integrazione della richiesta a corredo della documentazione richiesta Prot. 44878 del 14/05/2015.

Presentato fine lavori il 27 luglio 2016 protocollo n. 71235.

1.4) Stato dei luoghi e consistenze metriche:

Caratteristiche costruttive prevalenti del villino.

Come già premesso, non è stato possibile rilevare lo stato all'interno del villino, le caratteristiche dello stesso, sono desumibili dalla tipologia e dall'esterno.

- la costruzione è costituita da struttura intelaiata in c.a. e orizzontamenti in laterocemento.
- le facciate sono prevalentemente intonacate e tinteggiate;
- le finestre sono in alluminio, con avvolgibili in pvc e grate in ferro verniciato;
- la copertura è parte a tetto doppia falda con manto tegole tipo "Portoghesi";
- le recinzioni esterne sono in muratura, con sovrastante ringhiera in ferro;
- l'impianto fognario scarica in fognatura comunale con autorizzazione allo scarico;
- l'ingresso ai due corpi di fabbrica, avviene mediante un cancello carrabile meccanizzato in ferro e un cancello pedonale, con videocitofono e apertura con codice.

Il tutto trovasi in normale stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione delle caratteristiche interne del villino:

Le rifiniture dell'unità immobiliare, sono da ipotizzarsi di buona fattura, essendo la costruzione realizzata di recente e completata a luglio 2016.

Le caratteristiche sono civili con stato di manutenzione e conservazione ottimo, essendo stato compravenduto appena completato.



La superficie lorda dell'immobile, è riportata nella sottostante tabella.

Tabella 1 – Elenco superfici lorde.

Destinazione	Superficie Lorda	Altezza media	Piano
Abitazione	49,50 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	57,30 mq	2,90 m	Primo
Cantina	32,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Garage	19,00 mq	2,50 m	Seminterrato
Terrazzo	6,00 mq		Terra
Portico	16,80 mq		Terra
Corte	21,00 mq		Terra
Corte	31,00 mq		Terra
Rampa	19,20 mq		Terra
Terrazzino	2,80 mq		Primo

II) ESAME DEL SECONDO QUESITO.

2) Provveda il Ctu a determinare, in relazione alla data dell'atto, il valore di mercato della proprietà dell'unità immobiliare ceduta, tenuto conto delle condizioni dello stessa;

Il valore di mercato di un immobile equivale alla ricerca di quel valore che rappresenta il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera compravendita, in condizioni di ordinarietà.

Secondo l'International Valuation Standards, il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Dall'analisi del mercato di riferimento si è potuto constatare che per beni simili a quello in esame, è possibile far ricorso all'approccio di mercato, finalizzato alla determinazione del valore ricercato, per disponibilità di dati di compravendita rilevabili.

È altrettanto vero che si può manifestare una difficoltà oggettiva nel reperire dati di mercato utili all'applicazione di una metodologia indiretta univoca, infatti vi è scarsa



disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre alla base di procedimenti valutativi di tipo finanziario.

Pertanto ai fini estimativi, tenuto conto di quanto sopra descritto, si è ritenuto opportuno di procedere alla determinazione del valore unitario di mercato di un'abitazione civile (similare al segmento immobiliare più rappresentativo, presente nello stesso ambito urbanistico), attraverso il procedimento di stima diretto "sintetico comparativo" (M.C.A.), da porre a base dei conteggi estimativi e riferito al parametro della superficie commerciale.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.).

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Metodologia adottata per la determinazione del valore di mercato

Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare il **Market Comparison Approach** (di seguito denominato MCA) quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato di un immobile.



Il MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente - normale - ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente - non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale". Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

Pertanto, ai fini della comparazione, da un lato si ha l'immobile oggetto di stima (*subject*) del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo costituito dagli immobili di confronto (*comparables*) dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

Fissato il campione il più possibile omogeneo, le fasi in cui si articola la metodologia di comparazione sono le seguenti:

Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo *i* il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare



Prezzo marginale della caratteristica “Superficie”

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Prezzo marginale della caratteristica “Manutenzione e conservazione”

Tale prezzo indica il costo delle opere per equiparare il comparable con il subject

La manutenzione delle unità immobiliari dei comparable è stata determinata da quanto è risultato dagli atti di provenienza.

I prezzi corretti, in teoria asintoticamente coincidenti tra loro, ma praticamente differenti all'interno di un range riconosciuto accettabile, rappresentano altrettanti valori probabili dell'immobile oggetto di stima.

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, ottenendo il valore dell'immobile in stima.

Ai fini dell'accettabilità del valore individuato, deve risultare che nessun prezzo corretto si discosti per più del **5% del valore medio determinato**.

Qualora venga superata tale soglia dovranno essere esclusi i *comparables* che non soddisfano la verifica di attendibilità. (cfr. Agenzia del Territorio “Manuale operativo delle stime immobiliari” Francoangeli Editore – Milano, 2014 – pag. 120 e 134)



Scelta delle caratteristiche

Vengono qui di seguito elencate le caratteristiche, tra quelle che generalmente la letteratura e la prassi estimativa assume come maggiormente influenti sul prezzo di un immobile, utilizzate per la comparazione, con riferimento alle destinazioni d'uso possedute dalle unità immobiliari oggetto della presente valutazione: (cfr. tra gli altri Agenzia del Territorio “Manuale operativo delle stime immobiliari” Francoangeli Editore – Milano, 2014 – pag. 112 e segg. e G. Castello “Manuale operativo degli Standard di stima immobiliare” –Wolters Kluwer Italia, 2013)

Coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

-unità immobiliari residenziali

- localizzazione di dettaglio;
- consistenza commerciale ragguagliata;
- livello di piano;
- stato manutentivo dell'unità immobiliare;
- stato di manutenzione dell'edificio.

Nel dettaglio, la natura delle caratteristiche sopra elencate, le corrispondenti scale di misurazione, le unità di misura e i nomenclatori sono riportati nelle tabelle allegate.

Il grado con cui ciascuna caratteristica è posseduta dal subject e dai comparables è riportato nelle seguenti tabelle:



Tabella 2 – Nomenclatori stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione	Calcolo	Range di valori – (nomenclatori)
Stato di manutenzione e conservazione	Prezzo da computo €/mq 210	1 Scadente – (0) 2 Più che mediocre – (1) 3 Mediocre (necessita di manutenzione straordinaria) – (2) 4 Sufficiente (necessità di manutenzione ordinaria) – (3) 5 Normale – (4) 6 Buono – (5)
Manutenzione dell'edificio (Tamponature/copertura/Intonaci/cc)	Prezzo da computo € 50.000	1 Scadente - (0) 2 Normale - (1) 3 Buono - (2)
Manutenzione esterna (corte/giardino/recinzioni/Rampe/impianti/ecc)	Prezzo da computo € 40.000	1 Scadente - (0) 2 Normale - (1) 3 Buono - (2)

Mentre per la superficie commerciale ragguagliata, sono stati utilizzate le seguenti percentuali:

Tabella 3 – coefficienti/percentuale, calcolo superficie convenzionale.

Descrizione	Valore predefinito
Unità principale	1,00%
Balconi scoperti largh. Fino a m. 1.20	0,25%
Balconi coperti largh. Fino a m. 1.20 - chiuso da tre lati	0,30%
Terrazze scoperte -larghezza maggiore di 1.20 m	0,25%
Terrazze coperte -larghezza maggiore di 1.20 m - chiuso da tre lati	0,35%
Logge patii e porticati	0,35%
Verande	0,60%
Giardini esclusivi di appartamenti	0,10%
Giardini esclusivi di ville e villini	0,05%
Mansarde abitabili	0,75%
Mansarde non abitabili	0,35%
Sottotetti praticabili	0,25%
Soppalchi abitabili	0,80%
Taverne seminterrate	0,60%
Cantine collegate ai vani principali	0,35%
Cantine non collegate ai vani principali	0,25%
Box auto collegati ai vani principali	0,60%
Box auto non collegati ai vani principali	0,50%
Posti auto coperti	0,40%
Posti auto scoperti	0,30%
Locali tecnici	0,15%
N° 21	



Quindi, la superficie convenzionale, ragguagliata ai coefficienti di cui sopra, è la seguente:

Tabella 4 – Calcolo superficie convenzionale.

Destinazione	Superficie Lorda	Coef-ficiente	Superficie Convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	49,50 mq	1,00	49,50 mq	2,90 m	Terra
Abitazione	57,30 mq	1,00	57,30 mq	2,90 m	Primo
Cantina	32,00 mq	0,45	15,75 mq	2,50 m	Seminterrato
Garage	19,00 mq	0,60	11,40 mq	2,50 m	Seminterrato
Terrazzo	6,00 mq	0,35	2,10 mq		Terra
Portico	16,80 mq	0,35	5,88 mq		Terra
Corte	21,00 mq	0,10	2,10 mq		Terra
Corte	31,00 mq	0,10	3,10 mq		Terra
Rampa	19,20 mq	0,10	1,92 mq		Terra
Terrazzino	2,80 mq	0,25	0,70 mq		Primo
Superficie convenzionale complessiva:			149,75 mq		

Researching comparable properties

La prima fase dell'indagine ha riguardato la ricerca di comparables di cui poter ricavare i dati dei prezzi di scambio necessari alla stima commessa.

La ricerca è stata compiuta con accesso ai cosiddetti data room, tra cui la banca dati on line della Conservatoria, del Catasto Fabbricati e poi dopo opportuna restrizione-selezione, nuovamente presso la ex C.RR.II. Dopo l'acquisizione dei dati in formato elettronico, si è passati all'indagine diretta e attraverso dettagliati sopralluoghi eseguiti nella zona urbana in cui è ubicato l'immobile in questione, sono stati acquisiti gli ulteriori dati relativi alle caratteristiche degli immobili ritenuti potenzialmente assimilabili al subject, individuati nella prima fase e sottoposti a verifica.

Le indagini riferite hanno permesso di reperire i necessari dati tecnico-economici dei comparables elencati sinteticamente nella tabella seguente, attraverso la consultazione degli atti di compravendita, della documentazione richiamata, del date base catastale, nonché attraverso sopralluoghi puntuali.



La scelta dei comparabile è stata determinata, selezionando gli atti di proprietà delle recenti compravendite di unità immobiliari poste nella stessa zona, entro i 500 metri dall'unità immobiliare oggetto di stima, e comunque facenti parte del Consorzio ed avente caratteristiche simili.

Esame atti presi a riferimento come Comprabile:

atto-1 Comparable 1	Villino in Via Tullio Passarelli n. 67 Superficie commerciale mq. 224,00 – calcolata dalla planimetria catastale e raggugiata con i coefficienti come da tabella 3. Prezzo di vendita € 600.000,00 Prezzo unitario di vendita €mq 2.941 Compravenduto in data 15/07/2019 Notaio Mario Liguori - Repertorio n 181.155
atto-2 Comparable 2	Villino in Via Carlo Boscarato n. 30 Superficie commerciale mq. 114,00 – calcolata dalla planimetria catastale e raggugiata con i coefficienti come da tabella 3. Prezzo di vendita € 470.000,00 Prezzo unitario di vendita €mq 4.122 Compravenduto in data 16/11/2015 Notaio Paolo Fenoaltea - Repertorio n 29.654. - Compravendita attendibile, completato nel 2015
atto-3 Comparable 3	Villino in Viale Hugo Pratt n. 45 Superficie commerciale mq. 75,00 – calcolata dalla planimetria catastale e raggugiata con i coefficienti come da tabella 3. Prezzo di vendita € 330.000.00 Prezzo unitario di vendita €mq 4.400 Compravenduto in data 26/07/2016 Notaio Luigi Barontini - Repertorio n 17.368 - Compravendita attendibile, villino completato nel 2016

Sono stati esaminati altri atti, nella stessa zona, e altri atti dello stesso fabbricato.

Tali atti, sono stati scartati, poiché non attendibili ed altri appartenuti alle parti o loro danti causa.



Dall'esame delle caratteristiche degli immobili presi in considerazione, scelti con caratteristiche simili all'unità oggetto di stima, ed oggetto di recenti compravendite, riportate nella recedente tabella, avremo la seguente tabella di confronto e calcolo con procedimento MCA:

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 3,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Villino - Roma Via Tullio Passarelli n. 67	Villino - Roma Via Carlo Boscarato n. 30	Villino - Roma Viale Hugo Pratt	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	€ 600.000,00	€ 470.000,00	€ 330.000,00	
3	Data del contratto	15/07/2016	16/11/2015	27/07/2016	27/07/2016
4	Differenziale [in mesi]	0	-8	0	
5	Prezzo marginale	-€ 1.500,00	-€ 1.175,00	-€ 825,00	
6	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 9.400,00	€ 0,00	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m²]	224,00	114,00	75,00	149,75
8	Differenziale	-74,25	35,75	74,75	
9	Prezzo al m² Superficie	€ 2.678,57	€ 4.122,81	€ 4.400,00	
10	Prezzo marginale Superficie	€ 2.678,57	€ 2.678,57	€ 2.678,57	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-€ 198.883,82	€ 95.758,88	€ 200.223,11	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0
15	Differenziale	0,00	0,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,040	0,040	0,040	
18	Prezzo marginale	€ 24.000,00	€ 18.800,00	€ 13.200,00	
19	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Manutenzione edificio [Prezzo]					
20	Inserire un valore	Normale	Buono	Buono	Normale
21	Valore numerico	1	2	2	1
22	Differenziale	0,00	-1,00	-1,00	
23	Prezzo marginale	€ 50.000,00	€ 50.000,00	€ 50.000,00	
24	Prezzo della caratteristica	€ 0,00	-€ 50.000,00	-€ 50.000,00	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]					
25	Livello di manutenzione interna	Sufficiente (necessita di manutenzione ordinaria)	Normale	Normale	Normale
26	Valore numerico	3	4	4	4
27	Differenziale	1,00	0,00	0,00	



28	Prezzo marginale unitario	€ 210,00	€ 210,00	€ 210,00	
29	Prezzo marginale	€ 47.040,00	€ 23.940,00	€ 15.750,00	
30	Prezzo della caratteristica	€ 47.040,00	€ 0,00	€ 0,00	
Orientamento [Prezzo]					
31	Orientamento prevalente	Sud	Sud	Nord	Ovest
32	Valore numerico	7	7	0	3
33	Differenziale	-4,00	-4,00	3,00	
34	Prezzo marginale	€ 600,00	€ 600,00	€ 600,00	
35	Prezzo della caratteristica	-€ 2.400,00	-€ 2.400,00	€ 1.800,00	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]					
36	Livello di manutenzione esterna	Scadente	Buono	Normale	Normale
37	Valore numerico	0	2	1	1
38	Differenziale	1,00	-1,00	0,00	
39	Prezzo marginale	€ 40.000,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00	
40	Prezzo della caratteristica	€ 40.000,00	-€ 40.000,00	€ 0,00	
Risultati					
41	Prezzo corretto	€ 485.756,18	€ 482.758,88	€ 482.023,11	
42	Prezzo corretto unitario al m ²	€ 2.168,55	€ 4.234,73	€ 6.426,97	
43	Prezzo corretto medio	€ 483.512,72	€ 483.512,72	€ 483.512,72	
44	Scarto %	0,46%	-0,16%	-0,31%	
45	Scarto assoluto	€ 2.243,46	-€ 753,84	-€ 1.489,61	

Divergenza: 0,77 % (inferiore al 5%, prossimo allo 0)

Valore stimato (Media prezzi corretti): € 483.512,72

Valore stimato (Arrotondato) : € 483.000,00

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile sopradescritto, alla data dell'atto 01/07/2016 risultava pari ad **€ 483.000,00**.

Il valore unitario era pari ad € 3.225,38 €/mq.



III) ESAME DEL TERZO QUESITO.

3) Accerti il Ctu se - e, in caso affermativo, quando- sono stati eseguiti lavori nell'unità immobiliare, indicando -se possibile- i costi e il soggetto che li ha sostenuti;

Nell'atto di compravendita tra le parti del 01/07/2016, è stato asserito che lo stato dell'immobile, era ancora in corso di costruzione.

Il giorno 27 luglio 2016 con protocollo n. 71235, è stato presentato il fine lavori alla Città di Roma Capitale.

Non è possibile accertare l'entità dei lavori realizzati, poiché tra la stipula dell'atto di compravendita e la dichiarazione di fine lavori, sono passati soltanto 27 giorni, naturali e consecutivi, ovvero 20 giorni lavorativi.

Si può presumere che i lavori erano quasi terminati.

IV) ESAME DEL QUARTO QUESITO.

4) Verifichi il Ctu, all'esito delle superiori indagini, se il valore effettivo del bene compravenduto sia inferiore (o meno) a un quarto rispetto al valore reale dell'immobile stesso.

Come già riferito, l'immobile è pervenuto alla _____ in data 01/07/2016, dalla Soc. _____ per un prezzo dichiarato pari ad € 250,000,00.

Il valore di mercato stimato nel terzo capitolo della presente, è pari ad € 483.000,00

Quindi, avremo

$€483.000,00 \frac{1}{4} = 120.750,00$ (1/4 del valore).

Ne consegue che il prezzo di vendita dell'immobile, è risultato inferiore ad $\frac{1}{4}$ del valore reale dell'immobile stesso.

Prezzo di vendita € 250.000 inferiore ad € 362.250,00 ($483.000 - \frac{1}{4} = 483.000 - 120.750$).

Lo scarto tra il prezzo di vendita e il quarto del valore dell'immobile è minore di € 112.250.

Ovvero

$€ 362.250 - € 250.000 = € 112.250$.



V) ESAME DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DALLE PARTI

La relazione provvisoria, è stata trasmessa alle parti, per posta elettronica certificata.

Le parti hanno rimesso brevi memorie (cfr. all.to 5), che sono state oggetto di attenta disamina, con formulazione delle necessarie controdeduzioni, come di seguito illustrato.

3.1) Esame delle osservazioni formulate dal Consulente di parte attrice Geom. Americo Annarilli.

Il Geom. Americo Annarilli, concorda con il criterio di stima del Ctu, e fa rilevare un mero errore sulla somma della superficie commerciale.

Tale errore, è stato corretto nella presente relazione peritale. La correzione, ha comportato un aumento del valore di mercato dell'immobile, pur adottando lo stesso criterio di stima.



VI) CONCLUSIONI.

Alla luce degli accertamenti operati e sulla scorta di quanto riferito nei capitoli che precedono, si può concludere come segue:

6.1) in ordine al 1° quesito:

1) Individui e descriva analiticamente il Ctu, esaminati gli atti e -se del caso- previo accesso sui luoghi, i beni oggetto della domanda di revocatoria fallimentare, verificandone lo stato attuale e confrontandolo, se possibile, con lo stato in cui si trovava all'epoca del contratto di vendita per cui è causa;

Non è stato possibile accedere nell'immobile in oggetto, poiché alla data dell'inizio delle operazioni peritali, risultava di proprietà di terzi estranei alla causa, i quali non hanno consentito l'accesso.

Il bene oggetto della domanda di revocatoria fallimentare, è il seguente:

Porzione immobiliare facente parte del complesso edilizio costituito da due fabbricati composti da villini a schiera, sito in **Roma**, e precisamente del fabbricato identificato con la sagoma 4F ovvero schiera A, avente accesso da **Largo Guido Martina n. 13**, ed esattamente:

- **abitazione in villino in corso di costruzione**, posta ai piani seminterrato, terra e primo, comprensivo di **box auto**, confinante con il subalterno 4 e 6 delle particelle 2818 del foglio 1126, particelle 2805 e 2817 del foglio 1126, salvo altri;

censita al C.F. al foglio 1126, particella 2818, già sub. 5, in corso di costruzione, ora censito con i seguenti dati catastali:

- Villino, censito al C.F. al **foglio 1126, particella 2818, sub. 504**, zona censuaria 6, Categoria catastale A/7, classe 6, consistenza: 8 vani; superficie catastale 129 mq, rendita € 1.652,66;
- Box auto, censito al C.F. al **foglio 1126, particella 2818, sub. 503**, zona censuaria 6, Categoria catastale C/6, classe 13, consistenza: 17 mq., rendita € 79,90;

Per l'immobile è stato presentato il fine lavori il 27 luglio 2016 protocollo n. 71235, 27 giorni dalla stipula dell'atto di compravendita in oggetto.

Nel primo capitolo della presente, è stato descritto il villino e verificato lo stato e la



consistenza.

6.2) in ordine al 2° quesito:

2) Provveda il Ctu a determinare, in relazione alla data dell'atto, il valore di mercato della proprietà dell'unità immobiliare ceduta, tenuto conto delle condizioni dello stessa;

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di vertenza, alla data dell'atto 01/07/2016 risultava pari ad **€483.000,00**.

Il valore unitario era pari ad € 3.225,38 €/mq.

Nel secondo capitolo della presente, sono stati descritti i metodi ed i criteri di stima adottati con la relativa stima analitica.

6.3 in ordine al 3° quesito:

3) Accerti il Ctu se - e, in caso affermativo, quando- sono stati eseguiti lavori nell'unità immobiliare, indicando -se possibile- i costi e il soggetto che li ha sostenuti;

Nell'atto di compravendita tra le parti del 01/07/2016, è stato asserito che lo stato dell'immobile, era ancora in corso di costruzione.

Il giorno 27 luglio 2016 con protocollo n. 71235, è stato presentato il fine lavori alla Città di Roma Capitale.

Non è possibile accertare l'entità dei lavori realizzati, poiché tra la stipula dell'atto di compravendita e la dichiarazione di fine lavori, sono passati soltanto 27 giorni, naturali e consecutivi, ovvero 20 giorni lavorativi.

Si può presumere che i lavori erano quasi terminati.

6.4) in ordine al 4° quesito:

4) Verifichi il Ctu, all'esito delle superiori indagini, se il valore effettivo del bene compravenduto sia inferiore (o meno) a un quarto rispetto al valore reale dell'immobile stesso.

Come già riferito, l'immobile è pervenuto alla _____ in data 01/07/2016, dalla Soc. _____ per un prezzo dichiarato pari ad € 250,000,00.

Il valore di mercato stimato nel terzo capitolo della presente, è pari ad € 483.000,00



Quindi, avremo

€483.000,00 $\frac{1}{4}$ = 120.750,00 (1/4 del valore).

Ne consegue che il prezzo di vendita dell'immobile, è risultato inferiore ad $\frac{1}{4}$ del valore reale dell'immobile stesso.

Prezzo di vendita € 250.000 inferiore ad € 362.250,00 (483.000- $\frac{1}{4}$ = 483.000 -120.750).

Lo scarto tra il prezzo di vendita e il quarto del valore dell'immobile è minore di € 112.250.

Ovvero

€ 362.250 - € 250.000 = € 112.250.

6.5) in ordine alle osservazioni di parte:

Nel quarto terzo capitolo della presente, sono state esaminate le osservazioni di parte.

Per le notizie di dettaglio relative ai quesiti, si rimanda alla consultazione dei capitoli I, II, III, e IV della presente relazione, oltre agli allegati ivi richiamati.

In fede.

Albano Laziale li, 05/03/2021.

IL C.T.U.
(Geom. Eugenio Isopi)

Elenco allegati.

n. allegato	Nome file	Descrizione
1	01-verbale	Verbale di accesso
2	02-vis-catastale	Visura catastale ed elaborato planimetrico
3	03-plan-catastale	Planimetria Catastale
4	04-atti-comparable	Atti di compravendita dei comparable
5	05-oss-Ctp-attrice	Osservazioni prodotte dal Ctp di parte attrice

