

TRIBUNALE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice: Dott. Adolfo CECCARINI

Curatore: Avv. Giovanna SEBASTIO

Perito: Prof. Ing. Andrea RICCIARDI

Fallimento IMPRESA SILVIOLI EDIL GROUP s.r.l. (n. 404/2006)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il Giudice Dott. Adolfo Ceccarini con provvedimento del 18 - 24 ottobre 2018, su istanza del Curatore del fallimento in epigrafe avv. Giovanna Sebastio, ha conferito al sottoscritto Prof. Ing. Andrea Ricciardi l'incarico di Esperto Estimatore nella procedura concorsuale al fine di procedere ad una perizia tecnica estimativa avente ad oggetto l'immobile sito in località Cretone, comune di Palombara Sabina.

Il CTU, ricevuta la comunicazione dell'incarico il 29 ottobre 2018, ha proceduto all'acquisizione della documentazione tecnica ed ha effettuato in data 3 dicembre 2018 un accesso presso l'immobile di pregio sito in Palombara Sabina.

A seguito delle verifiche eseguite sulla documentazione disponibile e sulle informazioni reperite presso i pubblici uffici, ed effettuate indagini in loco ed analisi di mercato, il CTU è giunto alle valutazioni e considerazioni riportate nella presente relazione tecnica.

INDICE

1	BREVE RICOSTRUZIONE DEI FATTI	3
2	DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IN OGGETTO	6
3	INFORMAZIONI CATASTALI E DI CONSISTENZA	15
4	ALIENABILITA' DEL BENE	18
5	CRITERI DI STIMA E VALORE DI MERCATO	21

APPENDICI

APPENDICE A – Servizio fotografico dei luoghi

APPENDICE B – Planimetrie dell'immobile

APPENDICE C – Estratto di mappa

APPENDICE D – Visura storica catastale

APPENDICE E – Planimetrie catastali

APPENDICE F – Esiti accertamenti presso Conservatoria Roma 2

APPENDICE G - Indagini del mercato immobiliare

1 BREVE RICOSTRUZIONE DEI FATTI

Prima di procedere alle analisi ed alle valutazioni richieste, si ritiene opportuno effettuare una breve ricostruzione dei fatti.

La Silvioli Edil Group s.r.l. acquistava dalla società [REDACTED], mediante rogito del Notaio Tommaso Belli di Roma in data 23 dicembre 2003 (rep. 100720/24526), un pregevole immobile costituito da un castello medioevale sito in località Cretone, Comune di Palombara Sabina, Piazza Nazionale nn. 11, 12 e 13.

Circa un anno dopo, più precisamente il 7 dicembre 2004, la società [REDACTED] veniva dichiarata fallita (fallimento n. 1191/04).

L'impresa Silvioli Edil Group s.r.l. a sua volta, mediante rogito del Notaio Tommaso Belli in data 17 maggio 2005 (rep. 13671/5858), vendeva lo stesso immobile alla società [REDACTED] al prezzo dichiarato di € 1.500.000,00.

Dopo circa un anno, precisamente il 4 maggio 2006, anche l'impresa Silvioli Edil Group s.r.l. veniva dichiarata fallita dal Tribunale di Roma (fallimento 404/06) per istanza del [REDACTED]; quest'ultimo essendo creditore della somma di € 621.804,22 in virtù di precetto di pagamento notificato in data 27/9/05.

Nel frattempo, tuttavia, la [REDACTED] vendeva, mediante rogito del Notaio Tommaso Belli in data 22 marzo 2006 (rep. 15333, rac. 5967), il medesimo immobile alla [REDACTED] al prezzo dichiarato di € 1.800.000,00.

La [REDACTED] dichiarava di aver acquistato il bene in oggetto allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla [REDACTED] s.r.l..

Nel frattempo il Curatore del Fallimento Silvioli Edil Group s.r.l., ritenendo sussistere le condizioni per la revoca delle cessioni, con atto di citazione del 4 giugno 2006 chiamava in giudizio presso il Tribunale di Roma le seguenti società: Il [REDACTED], La [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l., al fine di ottenere la dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita dell'immobile di Cretone stipulato in data 17.05.2005 tra l'Impresa Silvioli Edil Group s.r.l. ed il [REDACTED] s.r.l..

La causa veniva iscritta al ruolo con il n. R.G. 47234/2006 ed assegnata alla Sezione Fallimentare, Dott. Nicola Pannullo, il quale all'udienza del 14 maggio 2009 nominava il sottoscritto C.T.U. al fine di accertare il valore di mercato dell'immobile al 17.05.2005, data della compravendita tra l'Impresa Silvioli Edil Group s.r.l. ed [REDACTED] s.r.l..

Il sottoscritto, pertanto, al termine delle operazioni peritali, depositava la propria relazione tecnica in data 07.10.2009.

Al termine del procedimento con sentenza n. 24864/11 il Tribunale di Roma disponeva la revoca, ex art. 67 L.F., dell'atto di compravendita dell'immobile di Cretone stipulato in data 17.05.2005 tra l'Impresa Silvioli Edil Group s.r.l. ed il [REDACTED] s.r.l., nonché la revoca

ex art. 66 L.F. e art. 2901 c.c. della successiva vendita del 22.03.2006 in favore della [REDACTED] s.r.l..

Le suddette revoche stabilite dalla sentenza di primo grado venivano confermate dalla sentenza della Corte di Appello di Roma n. 5849/2017, che è divenuta definitiva ed è stata trascritta presso la conservatoria competente.

Al fine di un'eventuale vendita dell'immobile o di valutare potenziali proposte di concordato, il Curatore del Fallimento, avv. Giovanna Sebastio, in data 15.10.2018 ha presentato al Giudice Delegato un'istanza per la nomina del sottoscritto quale Esperto Estimatore al fine di determinare il valore di mercato dell'immobile in oggetto e di verificarne lo stato di alienabilità.

Con provvedimento del 18 ottobre 2018 (depositato in cancelleria il 24 ottobre 2018) il Giudice Dott. Adolfo Ceccarini ha accolto l'istanza del Curatore, conferendo al sottoscritto Prof. Ing. Andrea Ricciardi l'incarico di Esperto Estimatore nella procedura concorsuale in epigrafe.

2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI E DEL BENE IN OGGETTO

L'immobile oggetto della presente perizia è un castello medioevale, risalente al XIII secolo, sito nel centro storico della frazione di Cretone, appartenente al comune di Palombara Sabina, in provincia di Roma.

Detta frazione, ubicata su di un'altura a quota 168 m sul livello del mare ai margini dell'ampia spianata di Cerreto-Quirani, sul margine meridionale del fosso del Pisciarello, dista dal comune di Palombara Sabina circa 7,28 km.

Nella frazione di Cretone risiedono, in base all'ultimo censimento, 1.120 abitanti. Essa è facilmente raggiungibile da Roma percorrendo la via Nomentana e poi la via Palombarese (SP 23a) fino al bivio con via Cretone.

Nella figura 1 viene riportata una planimetria di inquadramento, mentre in figura 2 è riportata una vista aerea della zona con indicazione delle principali strade attorno all'abitato di Cretone.

La frazione è costituita da un piccolo agglomerato di edifici di piccola dimensione edificati intorno alla piazza centrale, piazza Nazionale, di forma rettangolare, sulla quale si affacciano la chiesa ed il castello medioevale oggetto della presente perizia.

La frazione si trova in posizione defilata rispetto alle principali direttrici viarie ed è dotata solo di alcuni servizi di base, ossia un ufficio postale e qualche negozio lungo via Roma e presso lo slargo di viale Luigi Greco sottostante il castello.

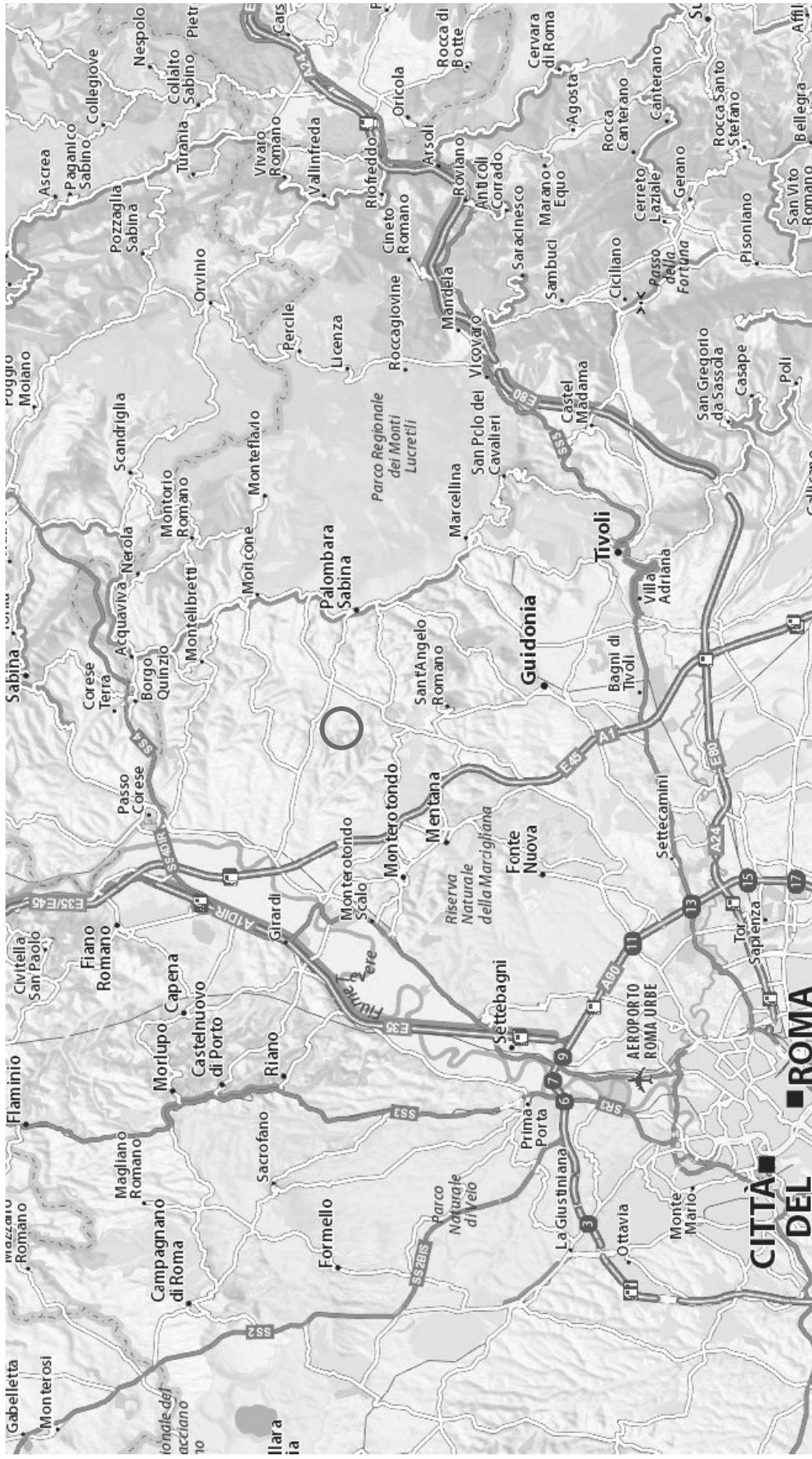


Figura 1: planimetria di inquadramento con evidenziata la posizione della località Cretone



Figura 2: vista aerea con evidenziata la posizione dell'immobile

Per accedere ad altri servizi pubblici e commerciali (scuole, banche, servizi sanitari, uffici comunali, etc.) è necessario raggiungere i vicini abitati di Castelchiodato o Palombara Sabina.

Per quanto riguarda i mezzi di trasporto pubblico, la frazione risulta essere servita da una linea bus del servizio regionale che la collega ai paesi vicini ed al capoluogo.

A nord dell'abitato, ai piedi dell'altura, sono presenti le Terme di Crotone, attive nella stagione estiva, con alcune piscine alimentate da sorgenti termominerali sulfuree.

Il castello di Crotone, noto anche come palazzo ducale, è ubicato presso l'estremità meridionale di piazza Nazionale.

Il palazzo ha una pianta rettangolare con torre di guardia posta nello spigolo nord-ovest; esso si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano seminterrato, per una superficie complessiva lorda di circa 1.500 mq ed una cubatura di circa 6.000 mc.

Nel lato opposto alla facciata del palazzo vi è la Chiesa dell'Immacolata Concezione, che conserva al suo interno affreschi risalenti al XIII secolo. Nella facciata prospiciente piazza Nazionale, oltre ad una serie di finestre arricchite da imbotti di travertino o pietra arenaria del luogo, si apre la porta principale del palazzo detta "Porta dei Pani" per le semisfere che arricchiscono il portale in travertino.

Di fianco a questa porta vi è un altro ingresso, anch'esso con imbotti in pietra, che conduce al piano seminterrato.

Nel corso del sopralluogo, effettuato il 3 dicembre 2018, è stato eseguito un dettagliato rilievo fotografico riportato in appendice A. Il verbale di tale incontro è stato redatto dal Curatore del Fallimento.

In occasione di tale accesso, è stato rilevato lo stato dei luoghi ed è stata nuovamente rilevata l'articolazione degli spazi interni al fabbricato, nonché di quelli esterni di pertinenza. Dalle verifiche eseguite, si rileva una sostanziale corrispondenza dei luoghi alle planimetrie catastali riportate in appendice E.

Come si rileva dalle suddette planimetrie, l'immobile è articolato su quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il piano rialzato, o piano terra, è composto da cinque vani, tre bagni, ingresso e androne, dal quale mediante un portone, situato sul lato meridionale del palazzo, si accede al giardino sui bastioni.

Il piano nobile, o piano primo, è composto da un grande salone, uno studio con soppalco, sala pranzo, locale cucina, due bagni, due camere e un piccolo vano all'interno della torre.

Proprio a questo piano sono presenti le caratteristiche più belle dell'edificio come: pavimenti in cotto originale dei vari locali; gli imbotti delle porte sono in parte in pietra arenaria e altri in travertino arricchiti da cornici e scritti; la fascia decorativa superiore del piccolo disimpegno, tra la sala pranzo ed il salone, che rappresenta vari tipi di marmi come il nero d'Africa, il giallo Siena ed il verde Alpi; le belle mensole di legno che sorreggono le travi portanti del soffitto a cassettoni del salone; il camino monumentale in travertino finemente lavorato con fregi e

grottesche con scolpito, nella trabeazione, un bello stemma dei Savelli insieme al nome del proprietario.

Nel salone la grande fascia perimetrale di raccordo tra le pareti ed il soffitto a cassettone, eseguita con colori a tempera, rappresenta composizioni di foglie d'acanto, aquile bicipite, leoni rampanti, uccelli rapaci, alcuni liberamente dipinti altri raffigurati in piccoli medaglioni. Queste rappresentazioni bucoliche rendono il salone piuttosto ricco e piacevole da vedere.

Tra il piano nobile ed il terzo vi è un piano secondo con un monocale appositamente arredato per ospitare il custode. Da questo piano, dal primo e dal terzo, attraverso una scala interna alla torre, si può accedere al terrazzo sul lato ovest dell'edificio.

Il terzo ed ultimo piano è composto da un salone, con superficie equivalente a quello del sottostante piano nobile, e due appartamenti con locali a doppia altezza per un totale di cinque vani, tre bagni e due cucine.

L'accesso ai vari piani del palazzo è consentito fino al piano nobile da una scalinata in travertino, per i restanti piani da una scalinata in cotto antico.

L'accesso al piano seminterrato avviene attraverso una porta posta sempre sul piazzale ed una scala che porta a tale piano dove si trovano tre locali e tre bagni. E' possibile accedere al piano seminterrato anche internamente, tramite una piccola scala a chiocciola presente nel vano

adibito a studio presente al piano rialzato. In occasione del sopralluogo non è stato possibile accedere al piano seminterrato.

La struttura portante del palazzo è stata realizzata in muratura con pietrame calcareo e ricorsi in mattoni. Le strutture orizzontali si distinguono a seconda della fase storica di appartenenza. Ai piani seminterrato e terreno vi sono volte a botte tipiche del periodo medioevale, mentre nei successivi piani sono presenti solai lignei; sono, inoltre, presenti catene e tiranti in ferro posizionati circa un secolo fa per migliorare la statica dell'immobile. La copertura è rivestita con piani e coppi. I prospetti esterni presentano segni tipici della tipologia del castello con portali e cornici in travertino e pietra arenaria.

Oltre al terrazzo citato vi è una corte esterna ubicata a sud dell'edificio, cioè sul lato opposto rispetto all'ingresso da piazza Nazionale, a cui si accede dal piano rialzato tramite una piccola rampa di scale.

L'edificio ha una copertura a tetto spiovente con struttura lignea. Come già rilevato in occasione del sopralluogo eseguito nel 2009, detta struttura è tutt'ora puntellata in quanto le travi risultavano piuttosto vecchie ed inflesse, situazione ulteriormente aggravatasi a causa del mancato ripristino e della mancata manutenzione del tetto.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di recupero e manutenzione, avvenuto intorno al 2000, che ha consentito il ripristino della copertura del tetto, la ripresa dell'intonaco esterno, la sostituzione degli infissi fatiscenti. All'interno i lavori hanno consentito il recupero della pavimentazione, degli affreschi, delle cornici e delle diverse

decorazioni dei portali e dei camini del piano nobile, oltre all'adeguamento degli impianti.

In occasione del sopralluogo del 03.12.2018 è stato rilevato che, successivamente a tale intervento di manutenzione straordinaria eseguito nel 2000, non risultano essere stati eseguiti interventi di manutenzione rilevabili.

In base alle informazioni acquisite, successivamente al sopralluogo eseguito nel 2009 nello stesso immobile dal sottoscritto nell'ambito della precedente vertenza, il palazzo non è stato più utilizzato. A causa del tempo trascorso, del prolungato abbandono di fatto e della mancata manutenzione, l'immobile versa in condizioni peggiori rispetto a quanto verificato nel 2009, risultando, tuttavia, complessivamente ancora in uno stato discreto.

Come è possibile rilevare dalle immagini riportate in appendice A, l'immobile risulta parzialmente arredato, con i vani del piano rialzato pieno di arredi e suppellettili accantonati.

Le opere murarie versano nel complesso in buone condizioni, essendo stati riscontrati solo alcuni danneggiamenti e/o fessurazioni di modesta entità e senza rilevanza strutturale.

Le strutture lignee dei solai versano in condizioni discrete, pur potendosi riscontrare la mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, che risultano più urgenti su alcune strutture rispetto ad altre. Come si è accennato, risulta essersi aggravata, invece, la situazione di dissesto della struttura lignea del tetto di copertura, con un ulteriore deterioramento degli elementi lignei e la persistenza di evidenti cedimenti. Anche dall'esterno si è notata la presenza di vegetazione sulla

copertura e sulle gronde, sintomo evidente della mancata manutenzione ordinaria. Si rileva, quindi, la necessità inderogabile di interventi straordinari di ripristino dell'intera copertura dell'immobile.

Le porte interne il legno sono in buone condizioni, mentre i portoncini esterni, quello principale, quello d'ingresso al piano interrato e quello di accesso alla corte posteriore, versano in condizioni mediocri, con la struttura in legno evidentemente deteriorata e oggetto di scritte.

I prospetti esterni risultano ancora in buono stato, ad eccezione delle parti basse, dove si rilevano scritte, danneggiamenti, segni di umidità e modifiche cromatiche. Le lattonerie (gronde e pluviali) sembrano essere in buono stato.

Gli infissi sono in buone condizioni, ma a distanza di quasi un ventennio dalla loro installazione risultano piuttosto datati e capaci di garantire un taglio termico piuttosto contenuto. Discorso simile vale anche per gli impianti (elettrico, idrico sanitario) che, installati da tempo e senza adeguato utilizzo e manutenzione, risultano in carenti condizioni. L'impianto citofonico sembra danneggiato.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e non sono presenti ascensori.

Nel complesso le condizioni dell'immobile, pur dopo anni di inutilizzo, non risultano particolarmente problematiche, a meno dei dissesti riscontrati in copertura. In vista di un futuro riutilizzo dell'immobile sarà, tuttavia, necessario svolgere, oltre al completo rifacimento della copertura, una revisione generale dell'immobile, con interventi di manutenzione diffusi e locali interventi di ripristino.

3 INFORMAZIONI CATASTALI E DI CONSISTENZA

Il palazzo oggetto della presente perizia ha la tipologia tipica del castello destinato ad uso residenziale, costituito da quattro piani in elevazione ed un piano seminterrato.

In appendice C è riportato l'estratto di mappa catastale relativo all'immobile. In appendice D è riportata la visura storica catastale aggiornata, mentre in appendice E sono riportate le planimetrie catastali.

Prima del restauro del 2000 il palazzo era suddiviso in ben 14 unità immobiliari: 4 ubicate al piano seminterrato con destinazione d'uso a magazzino e deposito (categoria C/2); 10 ubicate ai piani superiori con destinazione abitativa (categoria A/4 e A/6).

Dopo il restauro, con variazione catastale del 26 marzo 2002 n. 16177.1, l'edificio è stato accatastato come un unico immobile di 28 vani e al NCEU del Comune di Palombara Sabina risultava così censito (v. visura storica catastale in appendice D):

Foglio 43	Particella 370	Subalterno 501
Categoria A/2	Classe 1	Consistenza 28 vani
Superficie catastale 1.478 mq		Rendita 1.735,30 €

Queste caratteristiche catastali sono rimaste invariate fino ad oltre la data dell'atto di compravendita del 17 maggio 2005 ormai revocato.

Successivamente, in data 2 agosto 2006 è stata presentata al catasto una variazione della destinazione d'uso (n. 81991.1/2006) da A/2 "abitazione di tipo civile" a D/8 "fabbricati costruiti o adattati per

speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”.

Di conseguenza i dati catastali sono attualmente i seguenti:

Foglio 43 Particella 370 Subalterno 502

Categoria D/8 Rendita 24.000,00 €

Per quanto concerne la consistenza dell'edificio, il C.T.U. ha calcolato la superficie dei vari piani basandosi sulle planimetrie disponibili (appendice B) che risultano aderenti alla situazione dei luoghi constatata.

Poiché si tratta di un edificio antico che ha muri perimetrali molto larghi, si è ritenuto opportuno calcolare le superfici coperte di ciascun piano, sia comprendendo le superfici occupate dai muri perimetrali, sia escludendo tali superfici dal conteggio. Così procedendo si sono ottenuti i valori riportati in tabella.

	Con muri perimetrali (mq)	Senza muri perimetrali (mq)
Piano interrato	273,75	141,96
Piano terra (catastalmente Primo)	370,52	251,60
Piano primo (catastalmente Secondo)	370,52	291,72
Piano secondo (catastalmente Terzo)	99,92	64,75
Piano terzo (catastalmente Quarto)	247,52	190,05
Terrazza	44 mq	
Corte esterna	185 mq	

Dunque, le superfici coperte variano anche consistentemente a seconda che si considerino o meno le superfici delle murature perimetrali.

Al fine di determinare la **superficie commerciale** dell'immobile si considerano le superfici sopra individuate, comprensive dei muri perimetrali, e si applicano i seguenti coefficienti riduttivi a seconda del piano e dell'utilizzazione: coefficiente 0,70 per il piano seminterrato, 0,80 per il piano terzo (sotto tetto), 1,00 per gli altri piani, 0,25 per la terrazza, 0,05 per la corte. Ne consegue che la superficie commerciale dell'immobile risulta pari a:

$$273,75 \times 0,70 + 370,52 + 370,52 + 99,92 + 247,52 \times 0,80 + 44,00 \times 0,25 + 185,00 \times 0,05 = 1.250,85 \text{ mq.}$$

4 ALIENABILITA' DEL BENE

Il CTU, al fine di verificare l'alienabilità del bene oggetto di perizia, ha fatto eseguire apposite verifiche presso la Conservatoria Roma 2 (appendice F).

Da tali verifiche risulta che in data 08.06.2018 è stata iscritta l'annotazione n. 3777 relativa alla revoca della trascrizione n. 18046 del 19.05.2005 della compravendita dell'immobile da parte della [REDACTED] s.r.l.. In particolare è stato annotato che.

“Sentenza emessa dal Tribunale di Roma il 22.12.2011 rep.20678 confermata dalla Corte D'Appello di Roma con sentenza del 07.07.2017 n.5849 pubblicata il 19.09.2017 R.G. 534/2012 repertorio 7382, che definitivamente pronunciando conferma la revoca dell'atto di vendita a rogito Notaio Belli di Roma rep.13761 del 17.05.2005 trascritto al n.18046 del 19.05.2005 e la revoca dell'atto di vendita a rogito Notaio Belli Tommaso di Roma rep.15333 del 22.03.2006 trascritto al n. 9061 del 23.03.2006.”

A seguito dell'esito favorevole dei giudizi

di revocatoria, il fallimento ha diritto di agire esecutivamente sul bene.

Inoltre, le provenienze e le trascrizioni risultanti sono le seguenti:

PROVENIENZE:

- 4365 del 14.02.2017 Con Atto Notaio Marchetti Carlo di Milano del 13.12.2016 rep.13501/7087, la ██████████ – Società Cooperativa sede Verona ██████████ si fonde nella ██████████ Società per Azioni sede Milano ██████████, dichiarando di essere proprietaria, tra l'altro, del bene in oggetto.
- 31204 del 02.11.2015 Con Atto Notaio Zabban Filippo di Milano del 09.03.2015 rep.67359, la ██████████ S.p.A. sede Milano ██████████ si fonde per incorporazione nella ██████████ – Società Cooperativa sede Verona ██████████, dichiarando di essere proprietaria, tra l'altro, del bene in oggetto.
- 9061 del 23.03.2006 Con Atto Notaio Belli Tommaso di Roma del 22.03.2006 rep.15333/5967, la ██████████ S.p.A. sede Milano C.F.:00846180156 acquista dalla ██████████ – S.r.l. sede Roma ██████████ il seguente bene in Palombara Sabina Piazza Nazionale n.11,
- abitazione di vani 28, al NCEU fg.43 mapp.370 sub 501 cat.A/2.
(N.B.: la ██████████ S.p.A. dichiara che l'immobile costituisce oggetto del contratto di Leasing n.603182 e viene acquistato allo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla ██████████ ██████████ sede Roma ██████████
- 18046 del 19.05.2005 Con Atto Notaio Belli Tommaso di Roma del 17.05.2005 rep.13671/5858, la ██████████ – S.r.l. sede Roma ██████████ acquista dalla Impresa Silvioli Edil Group S.r.l. sede Roma C.F.:05152761002, il seguente bene in Palombara Sabina Piazza Nazionale n.11,
- abitazione di vani 28, al NCEU fg.43 mapp.370 sub 501 cat.A/2.
- 3777 dell'08.06.2018 **Annotazione di Revocazione relativa alla trascrizione 18046 del 19.05.2005.**
Sentenza emessa dal Tribunale di Roma il 22.12.2011 rep.20678 confermata dalla Corte D'Appello di Roma con sentenza del 07.07.2017 n.5849 pubblicata il 19.09.2017 R.G. 534/2012 repertorio 7382, che definitivamente pronunciando conferma la revoca dell'atto di vendita a rogito Notaio Belli di Roma rep.13761 del 17.05.2005 trascritto al n.18046 del 19.05.2005 e la revoca dell'atto di vendita a rogito Notaio Belli Tommaso di Roma rep.15333 del 22.03.2006 trascritto al n. 9061 del 23.03.2006. In parziale riforma della sentenza accerta il diritto della ██████████ ██████████ ██████████ nei confronti dell'utilizzatore immobiliare ██████████ ai sensi delle disposizioni degli articoli 1 e 8 del contratto di locazione finanziaria, di vedersi tenuta indenne dalle conseguenze dell'accoglimento dell'azione revocatoria.
- 572 del 09.01.2004 Con Atto Notaio Papi Marco di Roma del 23.12.2003 rep.100720/24526, la Impresa Silvioli Edil Group - S.r.l. sede Roma ██████████, acquista dalla ██████████ – S.r.l. sede Roma ██████████, il seguente bene in Palombara Sabina Piazza Nazionale n.11,
- abitazione di vani 28, al NCEU fg.43 mapp.370 sub 501 cat.A/2.
N.B.: ██████████ S.r.l. sede Roma presenta presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2, nel periodo in cui è stata proprietaria del bene interessato da questo accertamento, n.15 note per un'ulteriore spesa di Euro 135,00 oltre iva, abbiamo sospeso lo sviluppo in attesa di Vs autorizzazione a procedere.

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI (dal 09.01.2004): Negative

ALTRE TRASCRIZIONI:

27242 del 10.07.2006 Domanda Giudiziale notificata dal Tribunale di Roma il 20.06.2006 rep.1011, contro la [REDACTED] e la [REDACTED] S.p.A., con cui il Fallimento n.404/06 di Impresa Silvioli Edil Group S.r.l. sede Roma [REDACTED], chiede di dichiarare nullo l'atto descritto nella trascrizione 9061 del 23.03.2006.

ISCRIZIONI (dal 09.01.2004): Negative

Dal punto di vista catastale, il CTU ha verificato la corrispondenza dei luoghi alle planimetrie catastali. Dalle informazioni disponibili, inoltre, non risultano esservi difformità ai titoli edilizi, né vincoli di natura edilizio-urbanistica che impediscono la commerciabilità del bene.

Si evidenzia, altresì, che ad oggi l'immobile non risulta abitato.

Il bene in esame, pertanto, risulta **alienabile**.

5 CRITERI DI STIMA E VALORE DI MERCATO

Al fine di verificare il valore dell'immobile in esame all'attualità sono state effettuate ricerche di mercato aggiornate. A partire da queste, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene ed effettuate le opportune valutazioni è possibile determinare una stima del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità.

Fra i vari metodi per giungere alla determinazione del valore di mercato, si ritiene opportuno adottare quello comparativo diretto.

Questo metodo consiste nel comparare il bene immobile da valutare con quelli di prezzo noto mediante dei parametri che possono essere tecnici: metro cubo vuoto per pieno, superficie coperta in metri quadri, numero di vani; oppure economici: canoni, reddito imponibile ecc..

Nel caso in oggetto si ritiene più appropriato adoperare il prezzo per metro quadro di superficie coperta.

A questo scopo è importante effettuare la formazione delle categorie e la classificazione degli immobili di prezzi noti, in modo che la comparazione avvenga nell'ambito di un gruppo uniforme per condizioni sia intrinseche che estrinseche.

Inoltre, i prezzi conosciuti devono rispecchiare condizioni di normali contrattazioni; i parametri assunti a base della comparazione devono essere omogenei e perfettamente confrontabili.

Dalle ricerche di mercato eseguite emerge un sostanziale calo dei prezzi delle compravendite di immobili rispetto ai rilievi eseguiti nel 2009, specialmente per tale tipologia di immobili storici.

In primo luogo si è fatto riferimento ai valori ricavabili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, i cui valori sono individuati mediante elaborazione di dati ricavati da varie fonti: atti di compravendita reperiti presso le Conservatorie dei Registri Immobiliari, agenzie immobiliari, aste, stime interne all'Agenzia stessa, etc.

Dall'analisi dei dati relativi alla zona E3 Suburbana "Espansione: Cretone Marzolanella Colle Cianca Rovatello Stazzano" del Comune di Palombara Rabina, nel primo semestre 2018 si rilevano per ville e villini residenziali in condizioni normali valori di mercato unitari compresi tra 1.100 – 1.600 €/mq, mentre per abitazioni di tipo civile i valori rilevati sono ovviamente più bassi, compresi tra 1.000 e 1.400 €/mq (v. appendice G1).

Un'ulteriore fonte qualificata di informazioni relative alle quotazioni di mercato è rappresentata dal "Borsino Immobiliare", società che effettua valutazioni e consulenze immobiliari e che fornisce i valori di stima del mercato immobiliare all'attualità ricavati sulla base di elaborazioni di dati rilevati presso i principali portali immobiliari nazionali, l'Agenzia delle Entrate, l'ISTAT e la Banca d'Italia.

In base alle informazioni disponibili in tale banca dati, per abitazioni civili in condizioni normali in località Cretone si registrano valutazioni comprese tra 860 €/mq e 1.289 €/mq, a seconda dell'ubicazione (v. appendice G2). Non sono disponibili informazioni specifiche per ville o villini o per immobili di maggior pregio come quello in oggetto.

I dati sopra riportati sono sostanzialmente confermati dai prezzi medi richiesti per immobili in vendita. Dalle elaborazioni del portale Immobiliare.it per il comune di Palombara Sabina a dicembre 2018 (ultimo dato disponibile) si registra un prezzo medio offerto al mq pari a 1.162 €/mq, con valori medi ovviamente maggiori per ville (1.320 €/mq) e villette a schiera (1.405 €/mq) (v. appendice G3 e G4).

Per la stima in esame è significativo rilevare quale sia stato l'andamento dei prezzi negli ultimi anni ed il trend che si registra all'attualità. Dalle elaborazioni del portale immobiliare.it si rileva un andamento dei prezzi del mercato residenziale nel comune di Palombara Sabina negli ultimi 24 mesi in costante decremento fino al primo quarto del 2018 (circa 5% annuo), registrandosi, invece, negli ultimi mesi del 2018 oscillazioni intorno alla parità se non un leggero recupero. A livello provinciale il dato è simile, registrandosi un andamento dei prezzi decrescente del 2% annuo circa, confermato fino ad oggi (v. appendice G5).

L'andamento è, altresì, confermato anche dall'Agenzia delle Entrate che, per i comuni della Provincia di Roma lungo l'asse della Salaria, quindi anche quello di Palombara Sabina, rileva nel 2017 una quotazione media di 1.412 €/mq, con una variazione media annua rispetto al 2016 del -1,15% (v. tabella 1 estratta dal Report Lazio 2018 dell'Agenzia delle Entrate).

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2017	Quotazione media Variazione % 2016/17
AREA BRACCIANESE	1.508	-2,10%
AREA FIUME ANIENE	898	-2,61%
ASSE CASILINA	1.249	-0,80%
ASSE FLAMINIA	1.453	-0,90%
ASSE SALARIA	1.412	-1,15%
ASSE TIBURTINA	1.578	-2,59%
CASTELLI ROMANI	1.777	-4,91%
LITORALE NORD	1.783	-3,10%
LITORALE SUD	1.516	-6,10%
MONTI DELLA TOLFA	1.206	-1,31%
ROMA CAPOLUOGO	2.897	-3,24%
Provincia di ROMA	2.411	-3,30%

tabella 1: quotazioni 2017 macroaree provincia di Roma

Dai dati dell’Agenzia delle Entrate risulta, altresì, che le quotazioni per i comuni non capoluogo della Provincia di Roma sono in costante calo da ormai 10 anni, ossia dal 2008 in poi, dato che è confermato da tutte le banche dati disponibili e sopra richiamate.

Ovviamente è necessario tener conto che le quotazioni sopra riportate si riferiscono ad immobili residenziali con caratteristiche medie rispetto alla loro categoria ed in condizioni normali. Immobili particolari come quello in oggetto, con caratteristiche peculiari che lo differenziano in maniera sostanziale da quelle degli immobili tipicamente presenti nella zona possono avere valori di mercato unitari che si discostano anche in maniera significativa dagli intervalli rilevati in base alle banche dati ed agli studi disponibili.

Nel caso in esame si tratta di un castello medievale al centro di una piccola frazione della campagna romana, ossia di un immobile con caratteristiche del tutto peculiari rispetto a quelle degli immobili presenti nella zona (per pregio, per importanza storica e per valore delle finiture).

Dalle ricerche eseguite, non è stato possibile rilevare valori di mercato per immobili con caratteristiche simili (castello, borghi o palazzi nobiliari) nelle immediate vicinanze. La compravendita di tali tipologie di immobili è gestita da agenzie immobiliari specializzate in immobili di lusso, palazzi antichi e dimore storiche. Per tali immobili si registrano, chiaramente, valori medi unitari di mercato anche sensibilmente superiori rispetto ai valori massimi registrati per immobili residenziali di tipo normale e fortemente variabili in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Nel caso in esame si rilevano le seguenti:

caratteristiche estrinseche:

- l'immobile si trova nel centro storico della frazione di Cretone ed è facilmente raggiungibile da Palombara Sabina e da Roma;
- Cretone non dispone di tutti i servizi pubblici necessari, a meno di un ufficio postale e piccoli servizi commerciali, ma considerando quelli di Palombara Sabina e del vicino abitato di Castelchiodato risulta dotato di scuole, banche, A.S.L. ecc.);
- l'immobile è posto in zona tranquilla, su un'altura e dispone, quindi, di aria buona e vista panoramica;
- nella zona non sono presenti attrazioni turistiche particolari, a meno delle Terme Sabine attive nei mesi estivi e site a breve distanza da Cretone;

Le caratteristiche intrinseche di cui si tiene conto sono principalmente:

- l'immobile è molto grande e particolare, pertanto, non è facilmente vendibile.
- l'immobile riveste un buon interesse storico ed artistico ed anche dal punto di vista architettonico è piuttosto interessante;
- l'immobile risulta essere stato ristrutturato nel 2000; attualmente è in discrete condizioni di conservazione, pur dopo diciannove anni di mancata manutenzione; va considerata, tuttavia, la problematica strutturale relativa al tetto di copertura: le travi in legno del tetto spiovente, infatti, risultano piuttosto vecchie, sono inflesse e presentano spaccature, tale situazione ha determinato il puntellamento provvisorio di tali travi. Tuttavia il puntellamento delle travi della copertura è stato fatto scaricando il peso sul solaio sottostante, metodo ingegneristicamente non corretto e pericoloso. Si rende necessario un intervento di verifica e ripristino della copertura;
- l'immobile è dotato di tutti i servizi, cucine, bagni, ripostigli, e di tutti gli impianti funzionanti: elettrico, idraulico, gas, ecc. Manca, tuttavia, un impianto ascensore;
- le finiture e gli impianti sono di buona qualità, sebbene il tempo trascorso dall'ultima ristrutturazione e la mancata manutenzione degli ultimi anni abbiano inciso rendendoli piuttosto datati e riducendone l'efficienza e la funzionalità.

Tenuto conto degli aspetti sopra citati ed alla luce delle ricerche di mercato eseguite, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un valore unitario di mercato all'attualità pari a **1.900,00 €/mq**.

Tenuto conto della superficie commerciale come individuata nel precedente capitolo 3, il più probabile valore di mercato dell'immobile è attualmente valutato pari a:

$$1.250,85 \text{ mq} \times 1.900,00 \text{ €/mq} = \mathbf{2.376.615,00 \text{ €}}$$

Il minor valore della stima rispetto a quella effettuata per il medesimo immobile nel 2009 è dovuto a:

- l'andamento del mercato, con i prezzi costantemente in discesa dal 2008 ad oggi;
- il tempo trascorso dall'ultima ristrutturazione, con un prolungato periodo di inutilizzo e mancata manutenzione dell'immobile.

Il sottoscritto, in qualità di Esperto Estimatore nel fallimento in oggetto, ritenendo di aver assolto esaurientemente al mandato ricevuto, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti o ulteriori valutazioni.

L'esperto estimatore

Roma, 4 febbraio 2019

Prof. Ing. Andrea Ricciardi

Il lavoro è stato svolto con
la collaborazione del
Dott. Ing. Luca Maria Ricciardi