

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
Sezione Fallimentare

Fallimento n. 791/2015
Società Fallita: [REDACTED]
Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]
Curatore: Avv. Prof. [REDACTED]
C.T.U. Arch. [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

L'illustrissimo Giudice Delegato Dott. [REDACTED] del Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare – ha conferito al sottoscritto Arch. [REDACTED] iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma al numero [REDACTED] la nomina di perito in data 8 Luglio 2016 con il seguente quesito: “ *Nomina l'Arch. [REDACTED] ai fini della stima del valore di mercato degli immobili siti nel Comune di Concerviano (RI)*” di proprietà della Società fallita [REDACTED] a seguito dell'istanza prodotta dal Curatore Fallimentare Avv. Prof. [REDACTED] [REDACTED] e depositata il 27 Giugno 2016.

1. PREMESSA

In data 14.09.2015 viene dichiarato il Fallimento n. 791/2015 della [REDACTED] La suddetta, al momento del fallimento, risulta proprietaria di diversi immobili siti nel comune di Concerviano, un piccolo paese di 343 abitanti posto nel Lazio, nella provincia di Rieti.

Il sottoscritto, preso atto dell'incarico affidatogli, ha proceduto ad effettuare le opportune verifiche catastali e successivamente, in data 5 ottobre 2016, ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili per visionare, fotografare e valutarne la posizione, la fruibilità, lo stato di conservazione e l'accessibilità in relazione anche al relativo progetto della R.S.A. da realizzarsi all'interno dei terreni oggetto di stima.

A seguire ha effettuato gli studi relativi alla valutazione immobiliare di mercato all'attualità effettuando ricerche sui portali internet relativi ad immobili simili in vendita nel paese stesso o in altri paesi della provincia con comparabili caratteristiche morfologiche, dimensionali ed economiche.

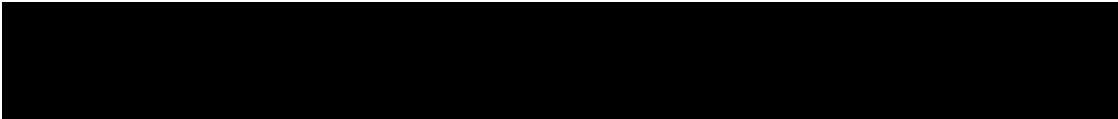
2.BREVE CRONOLOGIA DEI FATTI

Si redige una breve cronologia relativa agli immobili del fallimento in oggetto per i quali esiste un progetto approvato per la costruzione di una R.S.A. - Residenza Sanitaria Assistenziale per "80 posti residenza" in località "Madonna della Quercia", con i relativi servizi accessori, alcuni dei quali si estendono su particelle non del Fallimento ma ricomprese nell'accordo di programma.

Il Progetto dell'intervento relativo alla R.S.A. fa parte di un Programma Integrato di Recupero Urbano che prevedeva, così come precisato nella relazione tecnica e negli elaborati progettuali, la sua realizzazione comprensiva dei servizi annessi a completo carico e cura del proponente.

Veniva approvato il progetto dell'intervento con deliberazione n. 22 del Consiglio Comunale in data 30.12.2003 con contestuale adozione delle varianti urbanistiche connesse, variando le destinazioni d'uso delle varie particelle interessate.

Nell'approvazione dell'accordo di programma denominato "██████████ ██████████ ██████████": *programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia*", in variante al programma di fabbricazione comunale e pubblicato sul Bollettino ufficiale n.4 del 10.02.2005 Supplemento ordinario n.7, vengono variate le destinazioni dei beni



appena elencati ai fini della realizzazione della R.S.A. e dei suoi servizi connessi. Nello specifico:

- la particella 193 varia la sua destinazione da “Agricola” a **“Servizi generali”** e viene destinata all’intervento di fitodepurazione a servizio della R.S.A.,

- le particelle 200 e 256 variano la destinazione da “Parte Espansione e Parte Istruzione” a **“Servizi privati di interesse pubblico”** e vengono destinate alla costruzione dell’edificio vero e proprio della **R.S.A.**,

- le particelle 201, 202, 203, 205, 207 variano la loro destinazione da “Espansione” a **“Servizi privati di interesse pubblico”** e vengono destinate alla costruzione del parcheggio interrato annesso alla **R.S.A.**.

Il progetto era quindi completo di annesso parcheggio interrato per uso pubblico per 64 posti auto e Impianto di fitodepurazione a servizio dell’R.S.A.

Il Comune di Concerviano, al fine di verificare la possibilità di concludere l’Accordo con la Regione Lazio, indiceva una propedeutica Conferenza dei Servizi, svoltasi in data 16 aprile 2004.

Nell’ambito di tale Conferenza riceveva parere favorevole come da Determinazione del Responsabile del Procedimento n. 03 del 05.06.2004 valutati gli interessi pubblici dei sottoelencati enti preposti:

[REDACTED]

- Dipartimento Territorio - Direzione Regionale Territorio e Urbanistica;

- Direzione Generale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Lazio;

- A.S.L. di Rieti;

- Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile Area Difesa del Suolo Servizio Geologico;

- Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale.

Il progetto definitivo approvato in sede di conferenza di servizi, adottato con DCC 22/2003 e allegato al BUR n.4 del 10.02.2005 è costituito da:

- relazione tecnica

- stima sommaria

- cronoprogramma

- n. 36 tavole progettuali in un unico elaborato

- studio di inserimento paesistico

- schema di impegnativa di programma.

Originariamente intestato alla Società [REDACTED], il progetto è stato poi volturato alla società [REDACTED] con Permesso di Costruire n.4/2006 del 09/08/2006, modificato con variante n. 5/2006 dell'11/09/2006, prot. n° 2981/06.

Allo [REDACTED] è stato poi concessa proroga con il rilascio del Permesso per Costruire n. 3/2009 e ulteriore proroga con il rilascio del permesso per costruire n. 3/2012.

Sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n.23 del 19.03.2013 veniva confermato il parere favorevole alla realizzazione della struttura rilasciato ai sensi della normativa previgente la L.R. n. 4/2003.

La regione Lazio con Prot. 256152 del 05.05.2014 prendeva atto del nuovo cronoprogramma, da cui risultava che la realizzazione della struttura in questione sarebbe stata completata dalla Società [REDACTED] entro il 29.04.2016.

Ad oggi l'intervento di costruzione della R.S.A non risulta neanche iniziato ed i terreni su cui doveva sorgere si trovano in stato di abbandono come descritti analiticamente nei paragrafi seguenti.

Si deve inoltre annotare che la effettiva fattibilità dell'intervento edilizio passa attraverso la necessaria richiesta presso il Comune di Concerviano del rinnovo della concessione edilizia e che attualmente il progetto prevede 909.500,00 Euro di Opere di urbanizzazione.

Si vedano nel dettaglio gli allegati relativi al programma integrato di intervento e al progetto, la relazione tecnica, la stima sommaria dell'intervento (Allegati 19,20,21) e la **Comunicazione del Sindaco di Concerviano sulla attuale realizzabilità dell'intervento (Allegato 22).**

3.CRITERI DI VALUTAZIONE

I beni sono stati valutati con il metodo sintetico-comparativo sulla base di prezzi noti di mercato.


La valutazione dei terreni è stata effettuata dopo un attento sopralluogo dove si è proceduto a rilievi fotografici, a raccolta di notizie nella zona e presso agenzie immobiliari specializzate nelle zone limitrofe e sui network di società immobiliari presenti su internet.

I beni presi in considerazione sono localizzati nei paesi del circondario, ovviamente ognuno con le sue caratteristiche specifiche morfologiche del posizionamento geografico, ecc. ma questo non esclude la possibilità di utilizzarli come dati di partenza della procedura estimativa (Allegato 11).

Al valore dei terreni si deve poi sommare il valore intrinseco dato dalla presenza dell'iter già percorso di approvazioni regionali e comunali (quest'ultimo da rinnovare) comprensivo del progetto consegnato completo di relazioni tecniche e computo (Allegati 19, 20, 21).

Questo valore si ritiene possa essere correttamente stimato nel 1,75% del valore dell'opera da realizzarsi.

Si calcola $6.973.500,00 \times 1,75 \% = 122.036,25$ Euro che si arrotonda a 120.000,00 Euro.



Questo valore corrisponde ad un incremento percentuale delle particelle pari a circa il 50%; tale valore sarà quindi applicato nella stima delle particelle presente nei paragrafi a seguire.

Considerando che il dato medio rilevato è di circa 25,00 Euro al metro quadro ed è riferito ad immobili residenziali, cioè a immobili non dotati di specifica attività produttiva di reddito quale una R.S.A., si è ritenuto congruo correggere tale rilevazione media come di seguito.

Relativamente all'area verde destinata all'intervento di fitodepurazione si ritiene che non si debbano applicare fattori moltiplicativi rispetto a quello di partenza considerando congruo il valore di 25,00 €/mq Euro al metro quadro ma vada comunque integrato per la presenza dell'iter e del progetto del 50%, giungendo alla valutazione di 37,50 €/mq.

Relativamente ai terreni dove è prevista la costruzione dell'edificio della R.S.A. si applica un fattore moltiplicativo 2, per attestarsi sulla valutazione di $25,00 \text{ €/mq} \times 2 = 50,00$ Euro al metro quadro integrato per la presenza dell'iter e del progetto del 50%, giungendo alla valutazione di 75,00 €/mq.

Relativamente all'area destinata ai parcheggi interrati si ritiene che si debba applicare una fattore moltiplicativo 1,5 rispetto a quella di partenza per un valore di $25,00 \text{ €/mq} \times 1,5 = 37,50$ Euro al metro quadro integrato per la presenza dell'iter e del progetto del 50%, giungendo alla valutazione di 56,25 €/mq. Si calcolano di seguito i valori delle singole particelle.

4. CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI E VALUTAZIONE

Gli immobili oggetto di perizia sono identificati come segue:

Immobile n. 1 - Particella 193

L'immobile è un terreno sito nella vallata a ovest del Paese, visibile da Via della Madonna, con i lati più lunghi disposti in maniera parallela a suddetta Via. Il bene risulta collocato tra altri terreni che presentano pari caratteristiche, con presenza di vegetazioni spontanee e alberature che ne denotano lo stato di abbandono in cui versa.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	193
Qualità	Seminativo Arborato
Consistenza	2.310 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' VIA VECCHIA". A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato "██████████": *programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia*", tale particella varia la sua destinazione da "Agricola" a "**Servizi generali**" destinata all'intervento di fitodepurazione a servizio della R.S.A. Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 2.310,00 mq x 37,50 €/mq = **86.625,00 Euro**

Immobile n. 2 - Particella 200

Giunti nel paese di Concerviano (RI) lungo Via della Madonna, ad una altimetria superiore di alcuni metri subito dopo un circoscritto gruppo di unità abitative, si trova un appezzamento di terreno della consistenza di 1.230 mq. Questo versa in stato di abbandono, comprovato dalla presenza di abbondanti vegetazioni spontanee.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	200
Qualità	Seminativo Arborato
Consistenza	1.230 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' MOLA VECCHIA".

A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato "██████████": programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Espansione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione dell'edificio della R.S.A. (congiuntamente alla particella 256). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 1.230,00 mq x 75,00 €/mq = **92.250,00 Euro**.

Immobile n. 3 - Particella 201

L'immobile in oggetto, Particella 201, risulta essere un suolo adibito a corte comune alle particelle 202 sub 1, sub 2 e 203 descritte nel seguito dell'elenco degli immobili. Situato lungo la strada di arrivo al paese di Concerviano (RI), prima dell'incrocio di Via della Madonna, la particella è raggiungibile percorrendo un vialetto che collega alla strada principale, anch'esso in stato di abbandono.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	201
Qualità	CORTE (comune alle Particelle 202, 203)
Consistenza	33 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' SAN GIUSEPPE". A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato [REDACTED]: programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Espansione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione del parcheggio interrato annesso alla R.S.A. (congiuntamente alle particelle 202, 203, 205 e 207). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 33,00 mq x 56,25 €/mq = **1.856,25 Euro**.

Immobile n. 4 - Particella 202

Questo immobile, identificato alla particella 202, è costituito da un piccolo terreno di 58 mq dotato dei sub 1 e 2, porzioni di fabbricato rurale. Del suddetto piccolo fabbricato in realtà restano solo poche pietre ricoperte di vegetazioni spontanee e selvatiche. Davanti a tale piccola particella è situata la piccola fascia di terreno Particella 201, Corte comune con la Particella 203.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	202
Subalterni	1 e 2
Qualità	Fabbricato Rurale Diviso in Subalterni
Consistenza	58 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' SAN GIUSEPPE". A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato "████████████████████" programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Espansione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione del parcheggio interrato annesso alla R.S.A. (congiuntamente alle particelle 201, 203, 205 e 207). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 58,00 mq x 56,25 €/mq = **3.262,50 Euro**.

Immobile n. 5 - Particella 203

Il terreno in oggetto è adiacente alla particella 202 sopra descritta.

Di consistenza di 42 mq, anch'esso presenta un piccolo fabbricato rurale, ormai totalmente crollato e inglobato nella vegetazione infestante.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	203
Qualità	FABBRICATO RURALE
Consistenza	42 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' MADONNA DELLA QUERCIA".

A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato [REDACTED] programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Espansione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione del parcheggio interrato annesso alla R.S.A. (congiuntamente alle particelle 201, 202, 205 e 207). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 42,00 mq x 56,25 €/mq = **2.362,50 Euro**

Immobile n. 6 - Particella 205

L'immobile si presenta come terreno di 330 mq, situato ad una quota superiore di qualche metro del livello stradale, lungo e adiacente a Via della Madonna, strada principale per raggiungere il paese di Concerviano (RI).

Il terreno si presenta abbandonato con crescita di vegetazioni spontanee.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	205
Qualità	Seminativo Arborato
Consistenza	330 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' MOLA VECCHIA". A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato "[REDACTED]" programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Espansione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione del parcheggio interrato annesso alla R.S.A. (congiuntamente alle particelle 201, 202, 203 e 207). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: $330,00 \text{ mq} \times 56,25 \text{ €/mq} = \mathbf{18.562,50 \text{ Euro}}$

Immobile n. 7 - Particella 207

L'immobile, adiacente alla particella 205 sopra descritta, si presenta come terreno di 420 mq, situato a quota superiore del livello stradale, lungo e adiacente a Via della Madonna, strada principale per raggiungere il paese di Concerviano (RI). Il terreno si presenta abbandonato con crescita di vegetazioni spontanee.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	207
Qualità	Seminativo Arborato
Consistenza	420 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' VIGNETTA"

A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato "████████████████████" programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Espansione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione del parcheggio interrato annesso alla R.S.A. (congiuntamente alle particelle 201, 202, 203 e 205). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 420,00 mq x 56,25 €/mq = **23.625,00 Euro**

Immobile n. 8 - Particella 256

L'immobile, adiacente alla particella 200 sopra descritta come "Immobile n.2", è situato lungo Via della Madonna ad una altimetria superiore di alcuni metri e costeggia alcune case.

Si presenta come terreno di 1.760 mq che versa nelle medesime condizioni di abbandono con la conseguente crescita di vegetazione spontanea e di rovi.

Identificazione catastale

Comune	CONCERVIANO (RI)
Catasto	TERRENI
Foglio	5
Particella	256
Qualità	Seminativo Arborato
Consistenza	1.760 mq

L'indirizzo indicato nell'atto di acquisto è "LOCALITA' MADONNA DELLA QUERCIA".

A seguito dell'approvazione dell'accordo di programma denominato "██████████" programma integrato di intervento per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale in località Madonna della Quercia", tale particella varia la sua destinazione da "Istruzione" a "**Servizi privati di interesse pubblico**" destinata alla costruzione dell'edificio della R.S.A. (congiuntamente alla particella 200). Il valore stimato di mercato risulta essere pari a: 1.760,00 mq x 75,00 €/mq = **132.000,00 Euro**

5. CONCLUSIONI


I beni oggetto di perizia sono terreni destinati alla costruzione di una R.S.A. - Residenza Sanitaria Assistenziale per "80 posti residenza" con progetto approvato dal Comune di Concerviano e dall'accordo di programma regionale.

La concessione comunale risulta scaduta e ne va richiesto il rinnovo.

Il progetto prevede un importo lavori di 6.973.500,00 e l'obbligo della realizzazione di opere di urbanizzazione per un costo di 909.500,00 Euro.

Si riassumono i valori dei beni nel seguente schema:

Immobile	Particella	Consistenza	Destinazione	solo terreno		con progetto e permessi attuali coeff 1,5 x	Valore
n.		mq		€/mq		€/mq	€
1	193	2.310	intervento di fitodepurazione a servizio della R.S.A.	25,00	57.750,00	37,50	86.625,00
2	200	1.230	costruzione dell'edificio della R.S.A.	50,00	61.500,00	75,00	92.250,00
3	201	33	costruzione parcheggio interrato annesso alla R.S.A.	37,50	1.237,50	56,25	1.856,25
4	202	58	costruzione parcheggio interrato annesso alla R.S.A.	37,50	2.175,00	56,25	3.262,50
5	203	42	costruzione parcheggio interrato annesso alla R.S.A.	37,50	1.575,00	56,25	2.362,50
6	205	330	costruzione parcheggio interrato annesso alla R.S.A.	37,50	12.375,00	56,25	18.562,50
7	207	420	costruzione parcheggio interrato annesso alla R.S.A.	37,50	15.750,00	56,25	23.625,00
8	256	1.760	costruzione dell'edificio della R.S.A.	50,00	88.000,00	75,00	132.000,00
	tot	6.183			240.362,50		360.543,75

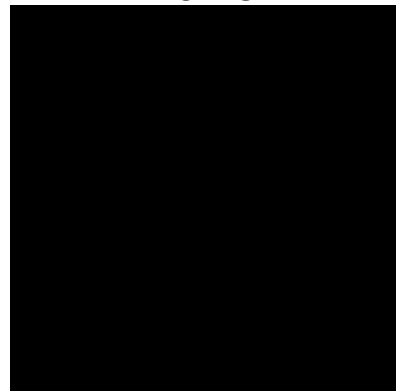


Il valore dei terreni, che vanno alienati congiuntamente vista la attuale destinazione dell'intervento, sono stati valutati intrinsecamente comprensivi di permessi regionali e progetto depositato al Comune di Concerviano (con concessione scaduta ma rinnovabile da vagliare da parte del Comune).

Il totale dei valori immobiliari dei beni proprietà del fallimento si ritiene possa essere correttamente valorizzato in 360.543,75 Euro, arrotondato a **360.000,00 Euro.**

Roma, 01.03.2017

Il C.T.U.



Segue elenco Allegati:



ELENCO ALLEGATI:

- 1) Immobile n. 1 - Particella 193 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 2) Immobile n. 2 - Particella 200 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 3) Immobile n. 3 - Particella 201 - Fotografie, Visura catastale
- 4) Immobile n. 4 - Particella 202 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 5) Immobile n. 5- Particella 203 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 6) Immobile n. 6 - Particella 205 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 7) Immobile n.7 - Particella 207 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 8) Immobile n.8 - Particella 256 - Fotografie, Visura catastale, Atto notarile
- 9) Mappa catastale
- 10) Mappa sovrapposta a foto aerea con evidenziate particelle
- 11) Ricerca di mercato Mappa località limitrofe assimilabili - Annunci
- 12) Programma Integrato di intervento - Approvazione progetto e variante urbanistica
- 13) Approvazione accordo di programma
- 14) BURL approvazione Accordo di programma
- 15) Parere favorevole - Regione Lazio
- 16) Permesso di costruire n° 03/2012 (proroga al Permesso di costruire n° 03/2009)
- 17) BURL - 19/03/2013
- 18) Programma integrato - definizioni della giunta comunale del 30/07/2015
- 19) Programma integrato di intervento - Stima sommaria
- 20) Programma integrato di intervento - Relazione Tecnica
- 21) Programma integrato di intervento - PROGETTO R.S.A.
- 22) Comunicazione del Sindaco di Concerviano sulla attuale realizzabilità dell'intervento