

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 246/2022

A carico di

G.D.

Curatore

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

Ing. Paolo Gratteri

Relazione di stima del villino e del terreno di proprietà della Società fallita siti in
Comune di Sutri (VT), località Fonte Vivola, via delle Ginestre.

Premessa.....	2
1. Oggetto della stima.....	3
2. Descrizione dei beni immobili oggetto della stima.....	4
3. Titolarità e provenienza.....	7
4. Inquadramento urbanistico.....	7
5. Regolarità edilizia del villino.....	8
6. Inalienabilità dei terreni gravati da uso civico.....	10
7. Consistenza dei beni.....	12
8. Criterio di stima dei beni immobili.....	14
9. Stima del valore di mercato dei beni.....	16
10. Conclusioni.....	18
Elenco Allegati.....	20

Premessa

La Dott.ssa [REDACTED] del Tribunale Civile di Roma – Sezione Fallimentare, Giudice Delegato nel fallimento in epigrafe, a seguito dell'istanza presentata dal Curatore Avv. [REDACTED] con provvedimento in data 13.12.2022 ha autorizzato la nomina del sottoscritto Ing. [REDACTED] in qualità di perito per redigere la stima della seguente unità immobiliare di proprietà della Società fallita [REDACTED] in Liquidazione:

- appartamento ai piani terra e seminterrato, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT), al foglio 5 particella 633, Via delle Ginestre n.18, piano T-S1;
- terreno della superficie di metri quadrati 2214, censito in Catasto Terreni del Comune di Sutri (VT) al foglio 5 particella 129.

Il sottoscritto ha dato inizio alle operazioni peritali esaminando l'istanza del Curatore ed acquisendo le visure catastali, l'estratto di mappa e la planimetria delle unità immobiliari.

Al fine di verificare lo stato attuale dei luoghi e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e di effettuare tutti i rilievi necessari alla stima, il sottoscritto in data 09.02.2023 ha effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. In tale occasione sono state scattate alcune fotografie per documentare al G.D. ed al Curatore la situazione dei luoghi [ALLEGATO N. 1].

In data 03.02.2023 lo scrivente ha presentato istanza al Comune di Sutri, integrata con istanza in data 28.02.2023, per prendere visione ed estrarre copia delle pratiche edilizie relative all'immobile.

In data 03.02.2023 lo scrivente ha richiesto al Comune di Sutri copia del Certificato di

Destinazione Urbanistica del terreno.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

1. Oggetto della stima

Formano oggetto della presente stima le seguenti unità immobiliari site in Comune di Sutri [ALLEGATI N. 2 e N. 3]:

- **Villino** sito in via delle Ginestre 18, distinto nel N.C.E.U. del Comune di Sutri al foglio 5 particella 633, categoria A/7 classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 159 mq, totale escluse aree scoperte mq 149, rendita catastale € 2.033,55, piano T-1.

Confini: terreno particella 129, via delle Querce, villino particella 635, via delle Ginestre, salvo altri.

- **Terreno**, distinto nel N.C.T. del Comune di Sutri al foglio 5 particella 129, qualità cast frutto classe 2, superficie 22 are 14 ca, reddito dominicale € 3,43, reddito agrario € 1,14.

Confini: villino particella 633, [REDACTED] salvo altri.

Le unità immobiliari sono catastalmente intestate ad [REDACTED]

Durante il sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle difformità tra lo stato attuale del villino e la planimetria catastale in atti [ALLEGATO N. 4].

Nello specifico, una porzione del giardino di pertinenza dell'immobile, in pendenza, è stata terrazzata mediante la costruzione di alcuni pilastri e di un solaio e, al di sotto di parte del solaio, è stato edificato un fabbricato a destinazione residenziale posto al

piano seminterrato.

Il giardino di pertinenza del villino non è rappresentato nella planimetria catastale, così come non è rappresentato il fabbricato al piano seminterrato. All'interno del giardino è stato edificato un manufatto in muratura, adibito a locale caldaia, non presente nella planimetria catastale.

Inoltre, la terrazza, il sottostante fabbricato a destinazione residenziale ed il manufatto adibito a locale caldaia non sono rappresentati nell'estratto di mappa.

L'accesso al piano primo del villino, rappresentato in planimetria come rientrante rispetto al filo esterno della facciata, è di fatto a filo. Al piano primo è stato realizzato un camino in pietra.

Al piano terra sono stati rilevati: una diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di un camino, per realizzare il quale è stata murata internamente una finestra, la realizzazione di una scala interna di collegamento con il piano primo e una diversa dimensione per alcune finestre.

Lo scrivente ha redatto una planimetria rappresentante lo stato di fatto dei piani terra e primo dell'immobile e del fabbricato al piano seminterrato [ALLEGATO N. 5].

Per rendere il catasto conforme allo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo sarà necessario eseguire il rilievo topografico con appoggio ai punti fiduciali, aggiornando il tipo mappale mediante procedura PREGEO, aggiornare la planimetria catastale ed accatastare il fabbricato al piano seminterrato mediante procedura DOCFA.

2. Descrizione dei beni immobili oggetto della stima

Le unità immobiliari oggetto di stima sono ubicate a circa 4 chilometri di distanza da

Sutri, in località Fonte Vivola. tranquilla zona residenziale caratterizzata dalla presenza di diversi villini immersi nel verde.

L'accesso al villino avviene dal civico 18 di via delle Ginestre, attraverso un cancello ed una rampa carrabili.

Il giardino di pertinenza del villino, costituito da un appezzamento di terreno in pendenza di superficie pari a mq 1.670 circa, è in parte a verde ed in parte pavimentato. Nello specifico, la porzione immediatamente a sud del villino è stata terrazzata e pavimentata, con la realizzazione di alcuni pilastri e di un solaio, mentre la restante parte è a verde.

Il villino, di due piani fuori terra, ha struttura portante in muratura di blocchetti di cemento e lapillo e solai in latero-cemento. La copertura è a tetto a due falde con manto in tegole marsigliesi. Il fabbricato è intonacato e tinteggiato. Entrambi i piani sono accessibili dal giardino, ma sono anche collegati internamente tramite una scala a chiocciola in legno.

Una scala esterna ammortata alla struttura in c.a. del portico collega i due livelli, mentre altre scale e rampe poggianti sul terreno di sedime assicurano gli altri collegamenti necessari tra i vari livelli del terreno di sedime.

Il piano terra del villino si compone di soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere ed un bagno; il piano primo di soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e lastrico solare.

L'immobile è dotato di finiture di discreta qualità. I pavimenti sono in cotto al piano terra, in travertino nelle camere al piano primo e in ceramica nei bagni. Il rivestimento dei bagni e delle cucine è in ceramica.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera al piano terra, in legno con vetro singolo al piano primo. Tutte le finestre sono dotate di inferriata. Le porte interne sono in legno tamburato, quelle esterne sono del tipo blindato.

Il soffitto del piano primo è dotato di rivestimento in perline di legno con travi a vista, che hanno esclusivamente funzione decorativa e di finitura, ma non strutturale.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sottotraccia. I radiatori, in alluminio, sono stati sostituiti di recente al piano terra, mentre quelli del piano primo sono obsoleti. Sia il soggiorno del piano terra che quello del piano primo sono dotati di caminetto.

Lo stato di conservazione è buono al piano terra e discreto al piano primo.

L'unità immobiliare al piano seminterrato, edificata al di sotto della porzione di giardino terrazzata, ha struttura portante in cemento armato, solaio di copertura di tipo misto e tamponatura in muratura di tufo. Si compone di un ampio vano di forma rettangolare e di un bagno, oltre un locale deposito con accesso indipendente dall'esterno. I pavimenti sono in materiale ceramico, così come il rivestimento del bagno. Gli infissi sono in legno, con persiane anch'esse in legno. Lo stato di conservazione è discreto.

Nel giardino di pertinenza del villino sono stati edificati un casotto in muratura, di dimensioni pari a m 3,60 x m 1,20 adibito a locale caldaia e un forno a legna, anch'esso in muratura.

Il terreno identificato in catasto con la particella 129 è ubicato di fianco al lotto su cui sorge il villino. Si accede attraverso un piccolo cancello in ferro dall'area pavimentata esterna al villino, è in pendenza ed ha una superficie pari a mq 2.214,00.

3. Titolarità e provenienza

Le due unità immobiliari oggetto di stima sono nella piena proprietà di [REDACTED] per averli ricevuti con atto di fusione in notaio [REDACTED] di Mentana (RM) in data 05.02.2021 rep. 2522, trascritto il 03.03.2021 al numero 2503/3151 di formalità, da [REDACTED] con sede in Roma.

Per la provenienza nel ventennio si rimanda a quanto indicato nella certificazione notarile redatta dal Notaio Andrea Mosca di Roma in data 20.10.2022 [ALLEGATO N. 6].

4. Inquadramento urbanistico

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Sutri è stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2596 del 03.05.1983.

Come emerge dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 11.05.2023 [ALLEGATO N. 7], i mappali di proprietà del Fall. [REDACTED] s.r.l. di cui al N.C.E.U. foglio n. 5 p.lla 633 e di cui al N.C.T. foglio n. 5 p.lla 129, ricadono nella sottozona C2/3 – INSEDIAMENTI TURISTICI, di cui all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G..

Le particelle suindicate sono gravate da Vincolo Idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. n. 3267/23.

Le particelle sono gravate da Uso Civico, come risulta dall'accertamento del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici protocollo n. 1240 del 16.5.1958 e dalla perizia e relativa perimetrazione allegate alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.11.2022.

Le particelle oggetto di stima sono sottoposte alla normativa di cui al Piano

Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21.4.2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10.6.2021, Supplemento n. 2.

5. Regolarità edilizia del villino

Il villino di cui al lotto n. 86 in loc. "Fonteviola" è stato edificato in virtù di Nulla Osta a costruire prot. 4352 rilasciato dal Sindaco del Comune di Sutri in data 01.03.1967 [ALLEGATO N. 8]. Il progetto prevedeva la realizzazione di un garage al piano seminterrato e un'abitazione al piano terra composta da soggiorno-pranzo, 3 camere, 1 cucina, 1 bagno ed un vano doccia.

In data 28.02.1970 è stata autorizzata l'abitabilità del fabbricato costituito da "1 locale al piano sottosuolo e 4 vani al piano rialzato" [ALLEGATO N. 9].

In data 31.03.1987 è stata presentata dalla Immobiliare [REDACTED] la domanda di condono prot. 1575 n. 578 [ALLEGATO N. 10]. Nella relazione tecnica al progetto è stato dichiarato che il villino è stato fin dal 1968 costruito in difformità al titolo rilasciato, sebbene fosse stata concessa l'abitabilità. La costruzione oggetto della domanda di condono è costituita al piano terra da una sala hobby, tre camere ed un bagno, mentre al primo piano da salone, cucina, tre camere e due bagni. Al piano terra è presente un portico costituito dalla terrazza da cui si accede al primo piano. Nei disegni allegati al condono è riportata la scala di collegamento esterna tra il portico a piano terra e la terrazza al primo piano. Sul certificato di collaudo statico, in data 23.06.1998 a firma dell'ing. Ugo Rendine di Roma, rinvenuta nella pratica di condono, si menziona anche la scala, di collegamento interno tra i due piani, in legno, che lo scrivente ha rilevato

durante il sopralluogo, ma che non era presente nei disegni allegati alla pratica di condono. Sulle fotografie della pratica di condono si rileva la presenza del manufatto presente sulla rampa e distaccato dal fabbricato in cui è alloggiata la caldaia, sebbene esso non compaia in alcun elaborato grafico. Non sono stati rilevati agli atti del condono, né il manufatto adibito a forno posto all'esterno, nella corte posta sotto il fabbricato, né l'intero fabbricato posto al piano seminterrato, sottostante il terrazzo del piano terra in corrispondenza dello sbarco della rampa di ingresso, che è stato rilevato e disegnato dallo scrivente. Inoltre, nell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono non sono rappresentati i terrazzamenti esterni, la rampa di accesso alla proprietà, le scale di collegamento tra i diversi livelli dell'area esterna e l'intercapedine posta tra il fabbricato e la scala esterna che collega il piazzale antistante il piano terra e l'area posta di fronte al cancello della proprietà su via delle Ginestre. Rispetto alla domanda di condono, lo scrivente ha rilevato anche una diversa distribuzione degli spazi interni e una difformità nell'accesso al piano primo del villino, rappresentato in planimetria come rientrante rispetto al filo esterno della facciata, mentre è di fatto allineato al filo esterno.

La domanda di condono è stata istruita dagli uffici comunali e, con prot. n. 20/98, la [REDACTED] incaricata dal Comune di Sutri per le istruttorie delle domande di condono, ha inviato alla Imm.re [REDACTED] una richiesta di documentazione integrativa per la definizione della domanda. La Imm.re [REDACTED] ha trasmesso al Comune tutta la documentazione integrativa richiesta, acquisita con prot. 10030 del 15.11.1999, ad eccezione dell'atto di legittimazione dell'uso civico, in attesa di

conoscere l'esito dell'indagine predisposta dalla Regione Lazio al riguardo.

Agli atti della domanda di condono è presente un'ulteriore richiesta del Comune di Sutri prot. 12061 del 01.07.2004, inviata il 07.12.2004 e mai recapitata, come si vede dalla cartolina di ricevimento della raccomandata, nella quale viene nuovamente richiesto l'Atto di legittimazione dell'Uso Civico ed assegnato un termine di 90 giorni per adempiere. Lo scrivente ritiene che sia possibile che la raccomandata non sia mai stata consegnata anche in quanto indirizzata a "Immobiliare [REDACTED] srl" anziché "Immobiliare [REDACTED] srl".

Per quanto sopra esposto, per regolarizzare la porzione di fabbricato oggetto della domanda di condono ed ottenere la concessione edilizia in sanatoria è necessario procedere all'affrancazione del diritto di Uso Civico gravante sull'immobile.

Inoltre, sarà necessario demolire tutti i manufatti realizzati abusivamente, che non sono stati oggetto della domanda di condono, presentare una CILA in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e ripristinare l'accesso al piano primo come rappresentato nella domanda di condono.

6. Inalienabilità dei terreni gravati da uso civico

Ai sensi della legge 168/2017 il regime giuridico dei beni gravati da uso civico resta quello della inalienabilità, indivisibilità e inusufruttibilità e della perpetua destinazione agro silvo pastorale, senza alcuna deroga (art. 3, comma 3, l. 168/17). A tale regime si aggiunge, il vincolo paesaggistico ambientale di cui all'art. 142, comma 1, lett. h) del d.lgs. n. 42 del 2004. La legge 168/17, all'art. 3 comma 6, ritiene che il vincolo paesaggistico garantisce la conservazione degli usi civici e contribuisce così alla

salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e che "...tale vincolo è mantenuto anche in caso di liquidazione degli usi civici". Prima di questa legge i beni privati gravati da uso civico sono stati liberamente compravenduti con tale gravame.

Pertanto, per trasferire i beni oggetto di stima, villino e terreno, è necessario presentare preliminarmente un'istanza di liquidazione dei diritti di uso civico. Tale istanza deve essere presentata al Comune di Sutri, ente titolare del diritto civico, che determina il valore di affrancazione, direttamente o mediante incarico conferito ad un tecnico demaniale. Al termine dell'istruttoria, sulla base della perizia per la determinazione del capitale di affrancazione, prima della pubblicazione e notifica della liquidazione, il Comune dovrà chiedere al richiedente se intende versare per intero il capitale di affrancazione ovvero se opterà per l'imposizione del canone annuo di natura enfiteutica con versamento annuale, dichiarando che il corrispondente capitale di affrancazione sarà dal medesimo versato al Comune allorquando procederà a richiederne l'affrancazione.

L'art. 8 della L.R. n. 1 del 3.1.1986 stabilisce che, ai fini della determinazione del valore, il Comune si può avvalere di tecnici professionisti designati dalla Giunta regionale. L'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, ha informato lo scrivente che finora l'Amministrazione comunale si è avvalsa di un tecnico designato dalla Regione Lazio, ma attualmente la convenzione è scaduta e non è stato designato altro tecnico. L'Ente titolare del diritto civico è comunque da ritenersi l'unico titolato alla redazione della perizia per la determinazione del capitale di affrancazione del diritto di uso civico gravante sui terreni ovvero del canone annuo di natura enfiteutica.

Pertanto, l'entità del capitale di affrancazione e del canone annuo sono il risultato di una stima peritale, il cui esito, dipendendo da parametri estremamente discrezionali, non può essere previsto con esattezza.

Lo scrivente ritiene che il costo di affrancazione dei terreni di cui alle particelle oggetto di stima (n. 633 e n. 129) possa essere di circa € 7-10.000,00, ma l'importo corretto può essere determinato esclusivamente dal Comune di Sutri, titolare del diritto.

È utile precisare che l'atto di legittimazione del diritto di uso civico (affrancazione o canone annuo di natura enfiteutica) è condizione necessaria per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria richiesta sull'immobile edificato ed anche per l'alienazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L. 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi).

Peraltro, è utile evidenziare che la sentenza della Corte Costituzionale n. 119 in data 11.5.2023, depositata il 15.6.2023, ha dichiarato "*l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 3, della L. 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati*".

7. Consistenza dei beni

La superficie commerciale ragguagliata del villino è stata determinata seguendo le disposizioni contenute nella Norma UNI 10750 e successive integrazioni, computando i muri interni e quelli perimetrali esterni per intero, fino ad uno spessore massimo di 50

cm ed i muri in comunione con altre unità immobiliari nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie commerciale dell'immobile è stata determinata sommando la superficie dei vani principali computata per intero, alla superficie delle pertinenze computata utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

Nello specifico, la superficie del lastrico solare è stata computata utilizzando un coefficiente di ragguaglio pari a 0,25. Il giardino, la cui superficie eccede il 30% della superficie coperta, è stato computato, secondo quanto previsto dalla norma UNI 10750, nella misura del 30% delle superfici coperte.

La superficie commerciale del fabbricato posto al piano seminterrato è stata considerata nulla, in quanto il fabbricato è stato edificato abusivamente e dovrà essere demolito.

	Sup. lorda (mq)	Coeff. ragguaglio	Sup. commerciale (mq)
Appartamento PT	128,70	1,00	128,70
Appartamento P1	123,35	1,00	123,35
Terrazzo	47,64	0,25	11,91
Giardino	1669,65	30% sup. coperte	75,62
Fabbricato PS1	73,25	0,00	0,00
TOT. SUP. COMMERCIALE (mq)			339,58

La **superficie commerciale del villino**, computata seguendo le indicazioni sopra riportate, è pari a mq 339,58 arrotondati a mq **340,00**.

La **superficie commerciale del terreno**, indicata nella visura catastale, è pari a mq **2.214,00**.

8. Criterio di stima dei beni immobili

In conformità agli accordi internazionali sul credito di Basilea, le nuove esigenze in tema di valutazione delle garanzie immobiliari hanno diffuso in Italia delle nuove proposte operative. Tra queste, ampia divulgazione è stata data agli standard di valutazione immobiliare pubblicati dall'International Valuation Standards Committee, editi da tale organismo, allo scopo di armonizzare le procedure di stima a livello mondiale.

Con particolare riferimento alla stima del valore di mercato, gli standards internazionali indicano come la stessa *"si avvale di metodi e procedure che riflettono la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi più comuni, utilizzati per stimare il valore di mercato, comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario e il metodo dei costi"*(IVS 2007).

In particolare, la prima possibilità è con il *confronto di mercato*, richiamo esplicito quindi al metodo comparativo, senza alcuna specifica differenziazione in base alla modalità applicativa.

In alternativa, nell'impossibilità operativa di effettuare il confronto (quindi in presenza di un mercato non sufficientemente attivo o trasparente), i citati standard individuano, per la stima del valore di mercato, il metodo *finanziario* e quello *dei costi*.

Il metodo finanziario, mira alla determinazione, attraverso un'analisi di redditi e di spese, del beneficio che va al proprietario dell'immobile e risale da questo (reddito) al valore del bene, capitalizzandolo a un determinato saggio. Il reddito, determinato in

forma analitica, deve essere capitalizzato a un saggio che si desume da quello degli investimenti più sicuri e in genere dagli investimenti mobiliari garantiti dallo Stato, innalzandolo o abbassandolo in relazione alle specifiche condizioni del bene da stimare, che influiscono sulla sua appetibilità. La vulnerabilità di questo metodo è legata alla determinazione del saggio di capitalizzazione che, se non è correttamente determinato, influenza in modo irreparabile la stima. A tal proposito, è utile tener presente che a piccole variazioni del saggio di capitalizzazione corrispondono notevoli variazioni del valore di mercato.

Il metodo del costo è un procedimento di stima che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. L'impiego del metodo del costo è suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi (ad esempio aziende agricole o industriali), che hanno un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, dove non essendoci altre unità immobiliare nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto. Nel caso in esame, considerata la natura e le condizioni oggettive dei beni da valutare, il criterio di stima che consente di determinarne il valore di mercato, con il più elevato grado di coerenza e logicità, è il **metodo del confronto di mercato**, basato sulla comparazione diretta dei beni oggetto di stima con beni simili compravenduti o ceduti in uso di recente con un prezzo o un canone di mercato noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il metodo del confronto di mercato è una procedura di comparazione sistematica

applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondaria, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.), e si basa dunque sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili). Il principio elementare su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di beni simili. Il metodo del confronto di mercato può essere applicato a condizione che si disponga di un sufficiente numero di recenti ed attendibili transazioni di confronto rilevate nello stesso segmento di mercato del bene da stimare. L'applicazione del metodo del confronto di mercato prevede degli aggiustamenti dei prezzi rilevati dovuti alle differenti caratteristiche dei beni presi a confronto con quello oggetto di stima.

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari propone l'applicazione del metodo del confronto di mercato anche in presenza di una sola caratteristica immobiliare (in genere o la data o una caratteristica di consistenza commerciale) quando sussiste la parità di condizioni per tutte le altre caratteristiche.

9. Stima del valore di mercato dei beni

Ai fini della stima del villino, i parametri economici, necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato, sono stati assunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alla zona R1 – Extraurbana/agricola del Comune di Sutri.

L'OMI riporta, per le ville e i villini ubicati in zona R1, una quotazione riferita al secondo semestre 2022 compresa tra €/mq 1.000,00 e €/mq 1.300,00.

Nel caso in esame, considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del villino, con particolare riferimento alle dotazioni impiantistiche, alla qualità delle finiture e allo stato conservativo, si ritiene che la quotazione da porre a base della stima sia pari a €/mq 1.000,00.

Il valore di stima del villino che si ottiene applicando tale quotazione alla superficie commerciale è pari a:

$$V = \text{mq } 340,00 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \text{€ } 340.000,00.$$

Al valore così stimato, deve essere applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento, per tener conto dei costi di demolizione dei manufatti realizzati abusivamente, comprensivi dei costi della pratica edilizia, dei costi di ripristino e della spesa necessaria per la presentazione della CILA in sanatoria e per l'aggiornamento catastale. Si ritiene congruo utilizzare un coefficiente di deprezzamento pari al 20%.

Pertanto, il valore di mercato del villino è pari a:

$$V_{\text{M VILLINO}} = \text{€ } 340.000,00 \times (1-0,20) = \text{€ } 272.000,00.$$

Per la stima del terreno, si ritiene che la quotazione per unità di superficie da porre a base della stima possa essere desunta dai Valori Agricoli Medi (VAM), determinati annualmente a livello provinciale dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie e pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

I valori agricoli medi, determinati per regioni agrarie omogenee e secondo il tipo di coltura effettivamente praticato, rappresentano le medie ponderate dei valori agricoli, con riferimento all'intera estensione del territorio della regione considerata, dei terreni classificabili in quel tipo di coltura.

Il valore agricolo medio di terreni con coltura castagneto da frutto, relativo all'anno 2022 per la regione agraria n. 4 della Provincia di Viterbo, è pari a €/ha 33.050,00.

Il terreno oggetto di stima ha una superficie pari a 2.214 mq e, pertanto, il valore di mercato del terreno è pari a:

$$V_{M\text{ TERRENO}} = \text{€/ha } 33.050,00 \times 0,2214 \text{ ha} = \text{€ } 7.317,27$$

Pertanto, il valore di mercato complessivo delle unità immobiliari di proprietà della Società fallita [REDACTED] è pari a:

$$V_{M\text{ VILLINO}} + V_{M\text{ TERRENO}} = \text{€ } 272.000,00 + \text{€ } 7.317,27 = \text{€ } 279.317,27.$$

10. Conclusioni

Forma oggetto della presente stima:

- Villino su due piani con annessi giardino di mq 1.670,00 circa e lotto di terreno di mq 2.214,00 sito in Sutri, via delle Ginestre 18, composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere ed un bagno e al piano primo da soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e lastrico solare.

Il villino è censito nel N.C.E.U. del Comune di Sutri al foglio 5 particella 633, categoria A/7 classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 159 mq, totale escluse aree scoperte mq 149, rendita catastale € 2.033,55, piano T-1.

Il terreno è censito nel N.C.T. del Comune di Sutri al foglio 5 particella 129, qualità cast frutto classe 2, superficie 22 are 14 ca, reddito dominicale € 3,43, reddito agrario € 1,14.

Il valore di mercato del lotto unico costituito dal villino e dal terreno, stimato sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari e delle

risultanze delle indagini urbanistico-edilizie e catastali, è pari a € 280.000,00.

I beni oggetto di stima sono gravati da Uso Civico e pertanto, per trasferire il villino e il terreno, è necessario procedere preliminarmente all'affrancazione del diritto di uso civico che grava sui terreni.

Pertanto, il Curatore ha richiesto al Comune di Sutri la liquidazione del diritto di uso civico, all'esito della quale, qualora la procedura non abbia i fondi per pagare il capitale di affrancazione, sarà possibile richiedere l'imposizione del canone annuo di natura enfiteutica e alienare gli immobili.

Peraltro, è utile evidenziare che la sentenza della Corte Costituzionale n. 119 in data 11.5.2023, depositata il 15.6.2023, ha dichiarato "l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 3, della L. 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati."

Il sottoscritto Ing. Paolo Gratteri rassegna al Curatore ed al sig. [REDACTED] la presente relazione composta di n. 19 pagine e n. 10 allegati.

Roma, 05.03.2024

IL C.T.

(Ing. Paolo Gratteri)

ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1 Documentazione fotografica
- ALLEGATO N. 2 Visure catastali
- ALLEGATO N. 3 Estratto di mappa catastale
- ALLEGATO N. 4 Planimetria catastale
- ALLEGATO N. 5 Planimetria stato attuale
- ALLEGATO N. 6 Certificazione notarile
- ALLEGATO N. 7 Certificato di Destinazione Urbanistica
- ALLEGATO N. 8 Nulla Osta prot. 4352 del 01.03.1967
- ALLEGATO N. 9 Autorizzazione all'abitabilità del 28.02.1970
- ALLEGATO N. 10 Domanda di condono prot. 1575 del 31.03.1987