



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.173/2019 Alpi Marittime 2009 srl

Giudice Delegato: Cons. Dott.ssa Francesca Vitale

Curatore Rag. Salvatore Vittozzi

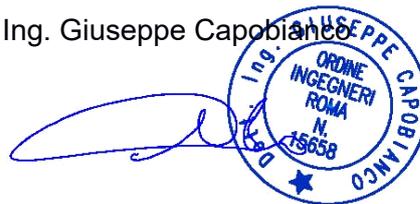
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Complesso Immobiliare in Via Capoluogo snc

Tornimparte (AQ)

il Consulente Tecnico

Dott. Ing. Giuseppe Capobianco



Roma, 14 luglio 2023



SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. IDENTIFICAZIONE DELL'OGGETTO DI STIMA.....	3
3. ISPEZIONE IPO-CATASTALE	4
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	5
5. COMMERCIALIZZABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	6
6. DESCRIZIONE DELLA ZONA E STATO D'USO DEGLI IMMOBILI.....	6
7. CRITERI DI STIMA - RICERCA DI MERCATO E DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO BASE DI STIMA.....	7
8. CALCOLO DEL VALORE DEL TERRENO EDIFICABILE.....	10
9. CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL TERRENO	12
10. CONCLUSIONI.....	12
11. ALLEGATI.....	12



TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE FALLIMENTARE

ALPI MARITTIME 2009 SRL

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

Complesso Immobiliare in Via Capoluogo snc

Tornimparte (AQ)

1. Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Capobianco, iscritto all'Albo Professionale dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma con il numero 15658, con studio professionale in Roma – Via Acaia n.50 su incarico ricevuto dal Dott. Salvatore Vittozzi n.q. di Curatore fallimentare della procedura n.173/2019 ha proceduto, previo sopralluoghi, all'accertamento dello stato dei luoghi al fine della individuazione dei valori di mercato degli immobili ubicati nel Comune di Tornimparte (AQ) ed intestati a "ALPI MARITTIME 2009 S.r.l." con sede in Roma, C.F.: 10344951008.

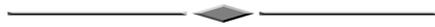
2. Identificazione dell'oggetto di stima

La stima ha per oggetto il complesso immobiliare formato dalle seguenti unità:

- 2.1 Fabbricato in corso di costruzione sito in Tornimparte (AQ), Via Capoluogo snc. L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati al foglio n.15, particella 1720 sub 1, categ. F/3;
- 2.2 Fabbricato in corso di costruzione sito in Tornimparte (AQ), Via Capoluogo snc. L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati al foglio n.15, particella 1720 sub 2, categ. F/3;
- 2.3 Area urbana sita in Tornimparte (AQ), Via Capoluogo snc. L'unità immobiliare è distinta in Catasto Fabbricati al foglio n.15, particella 1720 sub 3, mq 27, categ. F/1;



- 2.4 Terreno sito in Tornimparte (AQ), località Villa Grande, in catasto al foglio n.15, particella 791, qualità prato, classe 2, mq 480, R.D. 0,99, R.A. 0,50;
- 2.5 Terreno sito in Tornimparte (AQ), località Villa Grande, in catasto al foglio n.15, particella 1156, qualità prato, classe 2, mq 230, R.D. 0,48, R.A. 0,24;
- 2.6 Terreno sito in Tornimparte (AQ), località Villa Grande, in catasto al foglio n.15, p.lla 1704, qualità seminativo, classe 1, mq 2740, R.D. 8,49, R.A. 7,08;
- 2.7 Terreno sito in Tornimparte (AQ), località Villa Grande, in catasto al foglio n.15, p.lla 1721, qualità seminativo, classe 3, mq 911, R.D. 1,41, R.A. 1,88;
- 2.8 Terreno sito in Tornimparte (AQ), località Villa Grande, in catasto al foglio n.15, p.lla 1723, qualità seminativo arborato, classe 2, mq 943, R.D. 2,44, R.A. 2,44.



3. Ispezione ipo-catastale

La proprietà degli immobili intestati alla Soc. Alpi Marittime 2009 a r.l. è pervenuta per costruzione diretta a seguito dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico Dott. Antonino Privitera rep. 51559/32359 del 24/04/2012 – a favore acquisizione a titolo di permuta contro cessione a titolo di permuta di bene futuro (due delle 10 costruende unità abitative).

Proprietari dei terreni permutati sig. Lentini Iolanda $\frac{1}{2}$ e Gabbrielli Daniela $\frac{1}{2}$.

Terreni acquisiti ubicati nel Comune di Tornimparte, loc. Case Tirante, distinti in catasto al foglio n.15 con le particelle:

- n.790 consistenza mq 3.035 (edificata variata con p.lle 1704 e 1705);
- n.791 consistenza mq 480;
- n.793 consistenza mq 1.175; (edificata variata con p.lle 1720 e 1723)
- n.1155 consistenza mq 1.325; (edificata variata con p.lle 1720 e 1721)
- n.1156 consistenza mq 230.

Consistenza superficaria totale dei terreni acquisiti mq 6.245.

Sono state completate e vendute due unità abitative, dichiarate in catasto con identificativo particellare n.1705.





4. Conformità Urbanistica

Sui terreni acquisiti il 24/04/2012 dalla Soc. Alpi Marittime 2009 a r.l. ed elencati al precedente § 3, il Comune di Tornimparte vista la domanda (prot.5751 del 15/07/2011) presentata da Luigi Termine, in qualità di Amministratore Unico della ditta Progetti e Costruzioni S.r.l., in data 07/09/2012 rilasciava permesso di costruire n.2439 per eseguire i lavori di costruzione di un complesso residenziale.

I disegni di progetto allegati al permesso di costruire, prevedevano la realizzazione di un villino bifamiliare e di un edificio tipo a schiera, comprendente n.8 appartamenti con ingresso indipendente.

Tra i documenti ricevuti dall'Ufficio Tecnico comunale, non è presente la comunicazione di inizio lavori, neppure la parziale fine lavori delle abitazioni vendute.

L'efficacia del titolo edilizio è decaduta, non avendo ultimato i lavori nel termine di tre anni dalla data del rilascio.

L'edificazione del terreno dovrà essere oggetto di una nuova richiesta. Allo stato attuale quanto edificato non può essere considerato legittimamente costruito.

Rispetto alla conformità con il progetto autorizzato, nelle costruzioni eseguite, o in corso di costruzione, sono state rilevate le seguenti difformità:

Villino bifamiliare

- è stato inserito un corpo centrale tra i due previsti con copertura a falde contrapposte;
- l'unità abitativa sul lato Est oltre ad essere maggiorata della superficie del corpo aggiunto, è stata anche estesa;
- le due unità abitative sono allineate tra loro e non sfalsate planimetricamente come da progetto autorizzato;
- la disposizione interna dell'unità Ovest, risulta edificata ribaltata rispetto al progetto assentito.

Villino a schiera

- Le due unità abitative ultimate, e vendute (corpo "D" del progetto), sono



state edificate ribaltate planimetricamente; in conseguenza di ciò risulterebbero esserlo anche le altre unità, laddove fossero costruite;

- la maggiore lunghezza del villino bifamiliare, così per come edificato, rende difficilmente realizzabile il corpo "B" dell'edificio a schiera, a meno di costruzione di muri di contenimento del dislivello; comunque non sarebbe più rispettata la distanza minima prevista tra i fabbricati.



5. Commercialità delle costruzioni

Allo stato attuale le costruzioni non sono commercializzabili in quanto il titolo edilizio è decaduto e, per quanto ancora in corso di costruzione (i lavori risultano ovviamente sospesi), non è conforme al progetto.

L'edificazione potrà essere definita solo dopo la presentazione di un nuovo progetto che consideri la conformazione esatta delle opere iniziate.

L'amministrazione Comunale potrà richiedere il pagamento degli oneri prima del rilascio del permesso a costruire. Per le opere strutturali eseguite, dovrà essere presentata denuncia in sanatoria presso l'Ufficio del Genio Civile.

La cessione del bene potrà essere valutata come area edificabile con presenza di manufatti da definire.



6. Descrizione della zona e stato d'uso degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in loc Casa Tirante. Sul terreno di proprietà Alpi Marittime 2009, è stato completato un blocco centrale dell'edificio a schiera, composto da due unità abitative cedute a terzi. Nelle due sezioni adiacenti ai lati del blocco ultimato, risultano esser state eseguite, parzialmente, le opere di fondazione ed alcuni setti in elevazione. Tutta l'area giace in stato di abbandono e le opere in cemento armato iniziate dovranno essere verificate prima del prosieguo dei lavori.



Il villino a schiera denunciato in catasto con la particella n. 1720 in corso di costruzione, è finito nelle tamponature esterne e nella copertura, sono state realizzate le tramezzature interne in cartongesso, parte degli impianti ed alcuni pavimenti. Il terreno nelle vicinanze delle abitazioni è incolto. La rimanente parte del suolo, verso il confine est della proprietà, è coperto da macchia boschiva.



7. Criteri di stima - Ricerca di mercato e determinazione del valore unitario base di stima

Per quanto sopra relazionato, il valore del bene da stimare sarà determinato secondo le possibilità edificatorie considerate nel progetto allegato al permesso di costruire decaduto dedotte le superfici già edificate e cedute. Al valore ricavato sarà aggiunto quello della struttura del villino bifamiliare precedentemente costruita. Dal prezzo finale si dovrà detrarre il costo di costruzione delle due unità abitative (bene futuro), da cedere a definitivo adempimento degli obblighi assunti a seguito dell'atto di permuta stipulato con le precedenti proprietarie, per l'acquisizione del terreno.

Criterio di valutazione delle aree edificabili.

Il valore venale delle aree, può essere identificato con quello di mercato di terreni nella zona, con identica potenzialità edificatoria. Questo dato di difficilissimo reperimento, raramente è riportato dagli Istituti di ricerca, quasi mai comparabile per la diversa realtà edilizia locale.

Per questo motivo, nella stima si ricorrerà al metodo generalmente utilizzato nelle perizie giudiziarie, il cui scopo è prevedere il prezzo di uno dei fattori della produzione (bene strumentale "terreno") in relazione al valore di mercato del bene prodotto (edificio).

Il calcolo del cosiddetto valore di trasformazione, è stato eseguito con procedimento sintetico. Seppure ritenuto di maggiore approssimazione rispetto al sistema analitico, in questo caso è più attendibile a causa della volatilità dei fattori



di costo da considerare nella stima analitica, specificatamente in questa zona a basso sviluppo edificatorio.

Con il procedimento di stima sintetica il valore dell'area edificabile viene determinato considerando l'incidenza percentuale che questa ha sul valore dell'edificato. "Sul costo dei fabbricati l'incidenza del valore dell'area costituisce valore intrinseco ed è stato accertato che risulta pari a coefficienti consolidati sul mercato immobiliare variabile dal 20% al 35% nei Comuni minori" (fonte Listino Ufficiale delle Borse Immobiliare di Roma).

L'incidenza del costo del terreno deve essere giustificativa dell'investimento economico che concorre alla formazione del prezzo del prodotto finito. Per stabilire l'idonea percentuale da applicare, si deve attentamente valutare la natura attuale dei terreni, la posizione della zona, i costi necessari all'urbanizzazione e, soprattutto, l'incertezza nella commerciabilità della zona.

L'investimento sarà stimolante a condizione di una minima incidenza del costo iniziale del terreno (immobilizzazione del capitale). Nella più ottimistica delle previsioni di sviluppo della zona, si ritiene congruo applicare un'incidenza del costo dell'area sul valore del prodotto finito, pari al 20%.

Il valore di mercato del fabbricato finito è, generalmente, di facile reperibilità presso le agenzie immobiliari o tramite le quotazioni riportate su listini delle Borse ed agenzie di rilevamento dati.

Come già accennato, nella zona a basso sviluppo edilizio, non sono presenti molte offerte di vendita. Sono comunque state rilevate alcune abitazioni in vendita nello stesso comune di Tornimparte, opportunamente comparabili con quelle edificabili sui terreni oggetto di stima:

- 1) Villino bifamiliare da rifinire: superficie del piano terra abitabile di mq 87. Oltre al piano abitabile sono presenti il seminterrato e il sottotetto mansardato. La superficie commerciale è di c.ca mq 175, prezzo offerto € 70.000,00. Considerando i costi di rifinitura di c.ca €/mq 450,00, il prezzo unitario assume il valore di c.ca €/mq 850,00;
- 2) Appartamento: di mq 150 posto al piano terra di una casa di tre piani, in



buono stato strutturale, dispone di cappotto ed infissi a taglio termico. Prezzo offerto € 69.000,00, costo unitario €/mq 460,00. Gli altri due piani da rifinire di complessivi mq 300, sono offerti al prezzo di € 79.000,00, pari ad €/mq 263,00. Considerando i costi di rifinitura di c.ca €/mq 450,00, il prezzo unitario assume il valore di c.ca €/mq 713,00;

- 3) Località Palombaia - villa bifamiliare: di nuova costruzione parte di un intervento che comprende la realizzazione di un intero complesso di circa 8 unità abitative. Superficie c.ca mq 150, prezzo offerto € 200.000,00, pari ad €/mq 1.300,00 (arr.).

L'OMI - Agenzia delle Entrate – nel secondo semestre 2022, ha rilevato nel centro abitato di Tornimparte e frazioni, prezzi per abitazioni in ville e villini, compresi tra €/mq 550 ed € 810, per abitazioni civili tra €/mq 475 ed € 700.

Considerate le caratteristiche delle abitazioni da realizzare e comparandole alle caratteristiche delle offerte reperite sul mercato, si ritiene più simile ed attinente all'offerta dei villini in costruzione indicati al precedente punto 3).

I prezzi di vendita offerti, pubblicati dalle agenzie immobiliari, sono in genere maggiori rispetto al prezzo di acquisto che sarà effettivamente applicato a conclusione della trattativa che intercorre tra le parti prima della transazione.

Pertanto si ritiene applicabile alla vendita dei villini da realizzare, il prezzo unitario di €/mq 1.170,00 ottenuto applicando uno sconto sul valore richiesto pari al 10%.





8. Calcolo del valore del terreno edificabile

8.1 Stima del valore immobiliare edificabile (superficie residuale)

Superficie Territoriale mq 6 245 in catasto foglio n. 15 p.lle originarie e [derivate]	
n. 790 [p.lle 1704 e 1705] mq 3.035 - n. 793 [p.lle 1720/p e 1723] mq 1.175	
n. 1155 [p.lle 1720/p e 1721] mq 1.325 - n. 791 mq 480 - n. 1156 mq 230	
* Superficie Fondiaria Edificabile mq 2 130	
* Indice edificabilità mc/mq 0,80	
* Volume lordo edificabile mc/mq 1 704	
* Altezza media delle abitazioni m 2,95	
* Superficie lorda edificabile mq 577,63	
* a Detrarre superficie edificata mq 106,78 (Volume Blocco "D" / Altezza media)	
Superficie residua lorda edificabile mq 470,85	
Prezzo di mercato unitario dei fabbricati edificabili € 1 170,00	
Valore mercato potenziale della zona edificabile (Vmp) € 550 894,50	

*Dati rilevati dall' Abaco Superfici Tav. 1 progetto allegato al permesso di costruire n. 2439/2012

8.2 Stima Sintetica

Determinazione del valore dell'area edificabile in quota al valore dei fabbricati

<u>Dato</u>	
Vmp = Valore di mercato post trasformazione	€ 550.894,50
la = Incidenza percentuale dell'area sul valore di trasformazione	20%
qn = Sconto all'attualità di "n" anni = $(1 + r)^{-n}$	1,159
(costo di anticipazione del capitale per l'acquisto del terreno)	
r = tasso di sconto BCE dal 10/05/2023 =	3,75%
n = anni necessari a definire l'investimento =	4
<u>Si ottiene</u>	
Vt = valore terreno edificabile in quota al valore dei fabbricati	
Vt = $(Vmp * la) / qn$ =	€ 95.063,76

8.3 Valore struttura villino bifamiliare

Al valore del terreno edificabile va aggiunto quello della struttura realizzata del villino bifamiliare. Per il calcolo di questo valore si assume il prezzo unitario del fabbricato non rifinito, ultimato solo nelle strutture e tamponature, indicato nell'offerta al punto 1) del precedente paragrafo 7. Il valore unitario è uguale al prezzo offerto di € 70.000,00, diviso la superficie di c.ca mq 175, corrispondente



ad €/mq 400,00. Al prezzo determinato sulla base di un'offerta di mercato, si applica una riduzione del 10%, in considerazione sia dello sconto che generalmente viene praticato in fase di trattativa, sia a compensazione delle sanzioni previste per la tardiva/omessa denuncia di variante da presentare al Genio Civile in sanatoria.

La superficie della struttura prevista in progetto di mq 107 (Abaco superfici Tav. 1 progetto allegato al permesso di costruire n. 2439/2012), è stata edificata per c.ca mq 180 (superficie utile lorda determinata graficamente sull'elaborato planimetrico depositato in catasto).

Pertanto la struttura del villino bifamiliare assume il valore di **€ 64.800,00** [mq 180,00 x (€/mq 400,00 – 10%)].

8.4 Costo di costruzione abitazioni in permuta

Il valore del bene è gravato dall'onere di dover cedere due delle realizzande unità abitative, in favore delle precedenti proprietarie, come specificato nell'atto di permuta di cui al precedente § 3. Il valore di detto onere è quindi pari al costo di costruzione di due unità abitative.

Relativamente alla individuazione del costo di costruzione, in assenza di dati parametrici pubblicati per la zona di interesse, si è proceduto come segue:

determinato il valore finale di vendita del bene, posto pari ad €/mq 1.170,00, si è dedotto il valore del terreno, incidente mediamente per il 20%, ed analoga deduzione si è posta nel merito delle spese generali ed utili di impresa (non conteggiabili nel caso della permuta di che trattasi). Il valore risultante è pari ad €/mq 740,00. Considerata la superficie di un blocco bifamiliare del fabbricato a schiera di mq 106,78 (mc 315 / altezza media m 2,95), si ricava il costo di costruzione di **€ 79,000,00** (in c.t.).





9. Calcolo del valore commerciale del terreno

Il valore commerciale del bene risulta dalla somma del valore stimato al punto 8.2 del terreno edificabile di € 95.000,00 (in c.t.) con il valore determinato al punto 8.3 della struttura realizzata del villino bifamiliare di € 64.800,00, detraendo il costo di costruzione, come calcolato al punto 8.4, delle abitazioni da cedere per la permuta stipulata con le precedenti proprietarie del terreno, di € 79.000,00, quindi pari ad **€80.800,00**.



10. Conclusioni

Il valore stimato, pari ad **€. 80.800,00**, è da ritenersi potenzialmente espresso in funzione degli attuali valori di mercato.

11. Allegati

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Geopoi – OMI – Ag. Entrate
- 3) Offerte di mercato appartamenti presso agenzie immobiliari
1) – 2) – 3)
- 4) Inquadramento su google.maps;
- 5) Permesso di costruire n.2439 del 07/09/2012;
- 6) Elaborati di progetto allegati al PdC;
- 7) Mappa catastale;
- 8) Stralcio Ispezione ipotecaria (elenco sintetico formalità).

il Consulente Tecnico
Dott. Ing. Giuseppe Capobianco

