

**TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE**

GIUDICE DELEGATO : DOTT. FABIO MICCIO

CURATORE: DOTT. STEFANO BUCCI

FALLIMENTO : [REDACTED] Srl n. 54886 del 02.03.1994

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Premessa

Con provvedimento del 20.12.2011, notificato telefonicamente nell'aprile 2012 dal Curatore, anche per concordare una ricognizione e individuazione degli immobili oggetto del fallimento, e successivamente inviato tramite fax nel settembre dello stesso anno, il G.D. Dott. Fabio Miccio nominava il sottoscritto Arch. Giorgio Petrucci per la valutazione dei suddetti.

Gli stessi, come risulta dall'istanza del Curatore, a seguito della sentenza n.5460/99 del 03.03.2009 emessa dal Tribunale di Roma – Sez. Fall. in cui si dichiara l'inefficacia degli atti stipulati tra i Sigg. [REDACTED] e la Società fallita Team Immobiliare Srl, sono tutti siti nel Comune di Civitella d'Agliano e consistono:

- Appartamento in loc. S. Sebastiano n.6 Foglio 18 part.80 sub 3;
- Appartamento con annesso garage, sito in Via della Rocca 6 F.30 part.165 sub 1 e 2;
- Appartamento sito in Via Impergolato 27 F. 24 part.83 sub 2;
- Appartamento sito in Via Impergolato 18 F.24 part.71 sub 4;
- Fabbricato rurale sito in loc. Ontaneto F.10 part.41.

Operazioni peritali

Dopo l'acquisizione dell'elenco degli immobili oggetto di stima pervenuto via fax alla fine del mese di settembre 2012, come accennato nella premessa, il sottoscritto dava inizio alle operazioni in data 05.10.2012 recandosi prima presso l'Ufficio Tecnico comunale per procurarsi mappe catastali afferenti detti immobili e poi iniziando i rilievi metrici delle unità ubicate nel centro storico.

Successivamente sono state prodotte presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov.le di Viterbo le visure catastali degli stessi.

L'espletamento della relazione peritale si è protratta di circa un anno per vari motivi soprattutto, sia per l'oggettiva difficoltà di accesso alle unità immobiliari (quasi tutte disabitate da tempo e con le porte d'ingresso sprangate) che per le particolari condizioni meteorologiche da non permettere di raggiungere il fabbricato rurale in loc. Ontaneto.

Pertanto, il rilievo metrico degli immobili ha richiesto tre sopralluoghi nel corso dei quali l'accesso agli stessi, mediante forzatura delle porte, era garantito da un coadiutore.

Individuazione catastale

Dai sopralluoghi effettuati e dall'esame delle visure catastali risultano intestatari degli immobili oggetto del procedimento i nominativi citati nelle premesse, a seguito degli atti di compravendita stipulati con la Soc. fallita e precisamente:

- Unità immobiliare, sita in Civitella d'Agliano (VT) loc. S. Sebastiano Strada Prov.le 5 n.civ.7, identificata al N.C.E.U. al Foglio 18 part.80 sub3 cat.A/4 classe2 della consistenza di 2,5 vani, con rendita di Euro 77,47, intestato a XXXXXXXXXX per atto di compravendita a rogito Notaio Togandi del 10.01.91;

- Unità immobiliare, sita in Civitella d'Agliano (VT) loc. S. Michele in Teverina Pzza della Rocca 6, identificata al N.C.E.U. al F.30 part.165 sub.2 cat.A/4 cl.3 di 3 vani, con rendita di Euro108,46 e
- box autorimessa sottostante con ingresso da Via S. Antonio 15, identificato al N.C.E.U. al F. 30 part,165 sub 1 cat. C/6 cl.4 di mq.20, con rendita di Euro 29,95, intestati a [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Togandi del 10.01.91;
- Unità immobiliare, sita in Civitella d'Agliano (VT) Via dell'Impergolato 27, identificata al N.C.E.U. al F.24 part.83 sub.2 cat.A/4 cl.3 di 5 vani, con rendita di Euro 180,76, intestato a [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio Togandi del 10.01.91;
- Unità immobiliare, sta in Civitella d'Agliano (VT) Via dell'Impergolato 18, identificato al N.C.E.U. al F.24 part.71 sub 4 cat.A/4 cl.3 di 3 vani, con rendita di Euro 108,46, intestato a [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio D'Alessandro del 02.03.91;
- Fabbricato rurale, sito in Civitella d'Agliano (VT) loc. Ontaneto, identificato al Catasto Terreni (area di Enti Urbani e promiscui) al F.10 part.41 Ente Urbano della superf. di mq.780 senza rendita, intestato a [REDACTED] per atto di compravendita a rogito Notaio D'Alessandro del 02.03.91.

Gli elementi identificativi degli elencati immobili, dalla documentazione reperita, risultano di piena proprietà degli intestatari e corrispondono allo stato dei luoghi, ad eccezione di alcune difformità toponimiche (cambio dei nomi delle strade) non significative (v. all.).

Per quanto riguarda le ispezioni ipotecarie, dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate, gli immobili risultano ancora intestati ai Sigg. [REDACTED], per cui si evince che la sentenza del 03.03.2009 non è stata notificata (v. all.).

Descrizione degli immobili

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – loc. S. Sebastiano – Strada Prov. 5 n.7

E'una porzione di un fabbricato, costituito da cinque abitazioni della stessa altezza ma strutturalmente indipendenti, con tipologia a schiera in linea, ognuna con ingresso indipendente, ubicato ai margini della strada Prov.le 5, distante circa 1500 metri dal centro abitato. Essa, identificata col civ. n.7, è stata realizzata con struttura in muratura tufacea intonacata e solai in legno con copertura a tetto a due falde; si sviluppa su due livelli: al piano terra è sistemata una cucina-tinello con camino, direttamente accessibile dal portone d'ingresso, e una scala che collega il primo piano ove trova collocazione una camera da letto e un bagno.

Le finiture sono del tipo commerciale con pavimento di piastrelle di monocottura nella cucina e di clinker al primo piano e con rivestimento delle pareti dei servizi in piastrelle di maiolica smaltata; i serramenti esterni in legno con scuretti ma senza persiana. L'unità dispone degli impianti idrico ed elettrico ma è priva dell'impianto termico.

Lo stato manutentivo in generale, nonostante l'età dell'immobile di circa 50 anni, è da ritenersi sufficiente, ad eccezione del rifacimento degli impianti che devono essere adeguati alle normative vigenti

Si evidenzia che l'immobile è attualmente occupato abusivamente.

Dai rilievi metrici effettuati, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, il cui calcolo è stato eseguito attenendosi ai coefficienti correttivi stabiliti dalla Norma UNI 10750, è pari a **mq. 63,00** (v. plan. all.).

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – loc. S. Michele in Teverina P.zza della Rocca n.6 e annessa autorimessa in Via S. Antonio 15

Tale abitazione, ubicata nel centro abitato della suddetta frazione distante circa Km.2 dal paese, è inserita in un corpo di fabbrica indipendente di forma trapezoidale, in

aderenza da un lato e per due piani ad altro fabbricato, che si estende per tutta la sua lunghezza tra la P.zza della Rocca e la Via S. Antonio, collegate da un vicolo che corre lateralmente all'edificio.

L'accesso all'abitazione, collocata su detta piazza al n.6, è raggiungibile mediante una scala di cinque gradini, mentre quello all'autorimessa direttamente da Via S. Antonio al n.15.

Il fabbricato, realizzato con struttura in blocchi di pietra di tufo e solai in legno con copertura a tetto a due falde, si sviluppa su tre livelli rispetto alla Via S Antonio e parzialmente rispetto alla P.zza della Rocca.

La superficie del piano terra è impegnata dall'autorimessa, mentre al primo piano è posta una cucina, direttamente accessibile dalla porta d'ingresso, e un piccolo locale attiguo con la scala che collega il secondo piano ove sono sistemati una camera da letto con balconcino, aggettante su Via S. Antonio, e un bagno.

Una piccola botola, ricavata nel soffitto, permette l'accesso al sottotetto che, per l'altezza limitata non potrà considerarsi abitabile ma destinato parzialmente a ripostiglio.

Le finiture sono del tipo commerciale con pavimenti in piastrelle di monocottura e rivestimento delle pareti del bagno in piastrelle di maiolica smaltata; i serramenti interni ed esterni, comprese le persiane, in legno.

E' dotata di impianti elettrico, idrico e termico, la cui funzionalità non è stato possibile verificare essendo l'unità disabitata da lungo tempo.

La costruzione, risalente presumibilmente ai primi del '900 e realizzata con metodi costruttivi dell'epoca, risulta di uno stato di conservazione mediocre, per cui necessita di un intervento di opere di manutenzione straordinaria (rifacimento del solaio di copertura con revisione della struttura lignea portante dello stesso e degli interpiani, sostituzione di alcuni serramenti esterni e persiane, rifacimento degli impianti tecnologici, adeguandoli alle normative vigenti, e intonacatura esterna, rimuovendo

quella gravemente deteriorata, esistente al primo piano della facciata su Via S. Antonio).

La sua superficie commerciale risulta di **mq. 70,00** (v. plan. all.).

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – Via Impergolato 27 (ora Via Imperiale)

E' inserita in un corpo di fabbrica di forma trapezoidale, in aderenza per un lato ad altro edificio, composto di tre piani di cui in uno, sottostante l'unità abitativa in esame, è allogata un'abitazione con ingresso laterale che, per la pendenza della strada a gradoni, risulta in parte sotto il livello della stessa rispetto alla facciata principale.

Il fabbricato, ubicato nel centro storico a circa sessanta metri da P.zza dell'Unità d'Italia, risalente in data antecedente il '900. è stato realizzato con metodi costruttivi dell'epoca con struttura portante in blocchi di tufo di spessore variabile di cm. 50-60, intonacata grezzamente all'esterno, e solai in legno con copertura a tetto a due falde.

L'unità immobiliare interessata, accessibile da un ingresso indipendente mediante una scala esterna di nove gradini, si sviluppa su due livelli: il piano terra è composto di una ampia cucina e di due locali, in uno dei quali è presente una scala di limitata larghezza che lo collega ai tre vani intercomunicanti del sottotetto. Nello spazio ridotto del sottoscala è posto un w.c., limitato alla sola tazza peraltro non funzionante.

Allo stato attuale è priva dei più elementari impianti tecnologici.

Da quanto constatato e visibile anche dalla documentazione fotografica, le condizioni generali dell'alloggio sono pessime e in avanzato stato di degrado, deducendo che lo stesso sia disabitato da lungo tempo. La situazione più grave si presenta nel piano sottotetto ove il solaio ligneo di copertura è parzialmente dissestato, provocato dal collasso delle travi primarie e secondarie, come risulta dalla puntellatura esistente; pavimentazione sconnessa o mancante; serramenti di finestra deteriorati o mancanti che lo hanno esposto all'invasione di volatili e agli agenti atmosferici.

Pertanto, a garanzia delle condizioni di abitabilità, dal profilo igienico e della

funzionalità, necessita di un intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo, con verifica ed eventuali innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La sua superficie commerciale risulta di mq. 107,00 (v. plan. all.).

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – Via Impergolato 18 (ora Via Imperiale)

E' parte integrante di un fabbricato, posto ad angolo tra Via Impergolato (Via Imperiale) e Via Campo dei Fiori, ubicato nel centro storico a circa cinquanta metri da P.zza dell'Unità d'Italia, realizzato con le caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca antecedente il '900: struttura portante in muratura di blocchi tufacei e solai in legno con copertura a tetto a due falde.

Il fabbricato è composto di tre piani di cui in uno, sottostante parzialmente l'unità abitativa, per la non indifferente pendenza della strada a gradoni (Via Imperiale), trovano posto lungo la stessa due cantine o depositi non pertinenti a detta unità.

L'unità abitativa, accessibile da un ingresso indipendente mediante una scala esterna di quattro gradini, si sviluppa su due livelli: al piano terra sono sistemati un piccolo ingresso, un ampio locale con camino e angolo cottura, un W.C., una stanza pluriuso e la prima rampa di scala che lo collega ai due locali intercomunicanti del primo piano, di cui uno con balconcino, e ad un ripostiglio.

Gli elementi propri sono del tipo commerciale con pavimenti in qualche zona sconnessi o mancanti, serramenti esterni di finestre e relative persiane e serramenti di porte in legno, di cui alcuni mancanti, presentano difetti strutturali che ne impediscono una normale tenuta agli agenti atmosferici, intonaci alle pareti deteriorati in alcune zone e totalmente mancanti su tre lati del locale con camino: è evidente la loro spicconatura per cui lascia supporre che in tempi non remoti si era dato avvio ad opere manutentive in quanto tale circostanza si evidenzia nella sistemazione accurata dei gradini della scala e delle rinnovate travi lignee del solaio di copertura del locale attiguo pluriuso (v. all. doc. fot.).

Attualmente è privo di impianti tecnologici (idrico ed elettrico non funzionanti).

Pertanto scadenti devono considerarsi le sue condizioni, anche per il deterioramento degli intonaci esterni esistenti, per cui necessita di un radicale intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo, non trascurando una verifica ed eventuali accorgimenti per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La sua superficie commerciale è pari a mq. 97,00 (v. plan. all.).

Fabbricato rurale in Civitella d'Agliano – loc. Ontaneto

Trattasi di un edificio ubicato in zona agricola completamente pianeggiante, ai margini della strada comunale campestre Ontaneto, distante circa Km.1,6 dall'incrocio della Strada Prov.le 5 che conduce a Civitella con la Strada Prov.le 19, a 400 metri dall'autostrada A1 e a 200 metri dal fiume Tevere.

La sua costruzione, risalente intorno al 1940, insiste su un lotto di terreno a forma triangolare avente una superficie complessiva di mq.780.

Si compone di un corpo di fabbrica su due livelli, a cui si attesta su un lato, a piano terra, un manufatto adibito chiaramente a stalla per la presenza di una mangiatoia.

I locali del piano terra, considerate le aperture esistenti erano destinati a pertinenze agricole, mentre la superficie del primo piano a residenza, considerando la scala esterna esistente.

Come evidenziato dal rilievo fotografico, le condizioni generali del fabbricato, in uno stato di totale abbandono, si presentano pessime e fatiscenti. A parte la struttura portante verticale, perimetrale e di spina, in muratura di blocchi di tufo, l'interno è un ammasso di materiali provenienti dal crollo totale o parziale dei solai in legno, compreso quello della copertura, con i vani esterni di porte e finestre privi di serramenti.

Data l'inaccessibilità ai luoghi, non è stato possibile eseguire un rilievo metrico degli ambienti interni per cui il grafico prodotto si è limitato ad uno schema che riporta le superfici lorde ed il volume.

Pertanto, il fabbricato necessita di un radicale recupero edilizio mirato ad opere di risanamento anche strutturale, adeguate alla normativa antisismica, per la sua riqualificazione funzionale, fermo restando che l'eventuale ricostruzione conservi la sagoma, il volume, l'area di sedime e le caratteristiche dei materiali dell'esistente.

La sua consistenza risulta:

Superficie lorda p.t. (pertinenze agr.):	mq. 145,14
Superficie lorda 1° p.(residenza) :	mq. 145,14
Superficie lorda stalla:	mq. 100,11
Superficie coperta :	mq. 245,00 arr.
Volume totale:	mc. 1264,00 arr.
Area verde :	mq. 53,50
Superficie commerciale :	mq. 272,00 [145+(145+100)x0,30+535x0,10]

Criteria di stima e Valutazione

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, ad eccezione del fabbricato rurale, viene utilizzato il solo procedimento diretto comparativo che è tra le metodologie di cui la disciplina estimativa continua a riconoscere affidabile, se correttamente applicata, confrontando le caratteristiche delle unità in esame a quelle di altre analoghe, ricadenti nella stessa zona e in normali condizioni di abitabilità, la cui misurabilità, effettuata mediante coefficienti correttivi, determina il valore unitario (€/mq.) che ad essi può essere attribuito.

Non è stato possibile adottare il metodo indiretto analitico per capitalizzazione, in funzione del reddito che gli immobili siano in grado di produrre, a verifica del precedente e comparato con esso, in quanto gli stessi sono da lungo tempo disabitati.

Dai dati forniti da alcune agenzie della zona che operano nel settore (Casa.it e associate) e da quelli dei più accreditati Borsini e Osservatori Immobiliari si hanno avuto i seguenti risultati:

Agenzie Immobiliari (immobili di riferimento compresi nell'ambito dello stesso mercato omogeneo di cui fanno parte le unità in esame)

- Centro Storico: a) Trilocale su 2 liv. con ingr. ind. con 1 bagno e risc.
autonomo : €69.000/70 mq. = 985 €/mq.
b) Cinque locali su un livello con ingr ind. con 1 bagno e riscald. autonomo : € 93.000/110 mq. = 845 €/mq.
c) Piena proprietà su più livelli con 1 bagno e riscald. auton.:
€ 68.000/95mq. = 715 €/mq.
- Loc. S. Sebastiano: a) Piena proprietà di 5 locali su due livelli, da ristrutturare:
€ 45.000/60 = 560 €/mq.
- Loc. S. Michele in Teverina: a) Bilocale su due livelli con scala esterna, 1 bagno senza riscald.: €45.000/70 mq. = 640€/mq.

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio (2° sem.2013)

- Centro abitato : Abitazioni in stato conservativo normale Minimo 650€/mq
Max 950 €/mq.
- Zona rurale-agricola Minimo 700 €/mq.
Max 1000 €/mq.

Osservatorio dei Valori Immobiliari della Prov. di Viterbo – C.C.I.A.A.-
(2° sem. 2013)

- Abitazioni in buono stato abitabili Minimo 500 €/mq
Max 1000 €/mq

Mercato Immobiliare in Provincia di Viterbo (agg. a maggio 2014)

- Appartamenti a Civitella d' Agliano : 1000 €/mq.

Mediando le quotazioni sopra elencate si è potuto individuare il valore unitario degli immobili, considerando le caratteristiche estrinseche e intrinseche, in € 850 al mq., collocato in un normale stato conservativo o buono stato abitabile.

Si provvede ad indicar per ogni singola unità immobiliare il più probabile prezzo di mercato, detraendo dal valore medio unitario ottenuto, le spese per opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria nonché, ove necessita, di risanamento conservativo, facendo riferimento alle percentuali dei costi unitari sui prezzi delle tipologie edilizie riportati dal bollettino ufficiale DEI.:

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – loc. S. Sebastiano – Strada Prov. 5 n.7

Considerando lo stato dei luoghi in merito a quanto è stato oggetto di descrizione e tenuto conto della quotazione media di mercato rilevata dalle fonti citate e valutando il costo delle opere da eseguire pari al 10%, il più probabile valore dell'immobile è

$$€ 850 \times 0,90 \times 63\text{mq.} = € 48.195 \quad \text{arr.} \quad \mathbf{€ 48.000}$$

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – loc. S. Michele in Teverina P.zza della Rocca n.6 e annessa autorimessa in Via S. Antonio 15

Considerando lo stato dei luoghi in merito a quanto è stato oggetto di descrizione e tenuto conto della quotazione media di mercato rilevata dalle fonti citate e valutando il costo delle opere da eseguire pari al 25%, il più probabile valore dell'immobile è

$$€ 850 \times 0,75 \times 70\text{mq.} = € 44.625 \quad \text{arr.} \quad \mathbf{€ 45.000}$$

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – Via Impergolato 27 (ora Via Imperiale)

Considerando lo stato dei luoghi in merito a quanto è stato oggetto di descrizione e tenuto conto della quotazione media di mercato rilevata dalle fonti citate e valutando il costo delle opere da eseguire pari al 60%, il più probabile valore dell'immobile è

$$€ 850 \times 0,40 \times 117\text{mq.} = € 39.780 \quad \text{arr.} \quad \mathbf{€ 40.000}$$

Unità immobiliare in Civitella d'Agliano – Via Impergolato 18 (ora Via Imperiale)

Considerando lo stato dei luoghi in merito a quanto è stato oggetto di descrizione e tenuto conto della quotazione media di mercato rilevata dalle fonti citate e valutando il costo delle opere da eseguire pari al 40%, il più probabile valore dell'immobile è

$$€ 850 \times 0,60 \times 97mq. = € 49.470 \quad \text{arr.} \quad € 50.000$$

Fabbricato rurale in Civitella d'Agliano – loc. Ontaneto

Considerando lo stato dei luoghi in merito a quanto è stato oggetto di descrizione e tenuto conto della quotazione media di mercato rilevata dalle fonti citate e valutando il costo delle opere da eseguire pari al 75%, il più probabile valore dell'immobile è

$$€ 850 \times 0,25 \times 272mq. = € 57.800 \quad \text{arr.} \quad € 58.000$$

FORMAZIONE DEI LOTTI CON DATI CATASTALI

PRIMO LOTTO

Unità immobiliare, sita in Civitella d'Agliano (VT) loc. S. Sebastiano Strada Prov.le 5 n.civ.7, identificata al N.C.E.U. al Foglio 18 part.80 sub3 cat.A/4 classe2 della consistenza di 2,5 vani, con rendita di Euro 77,47

PREZZO BASE : EURO 48.000

SECONDO LOTTO

Unità immobiliare, sita in Civitella d'Agliano (VT) loc. S. Michele in Teverina Pzza della Rocca 6, identificata al N.C.E.U. al F.30 part.165 sub.2 cat.A/4 cl.3 di 3 vani, con rendita di Euro108,46 e

box autorimessa sottostante con ingresso da Via S. Antonio 15, identificato al N.C.E.U. al F. 30 part,165 sub 1 cat. C/6 cl.4 di mq.20, con rendita di Euro 29,95

PREZZO BASE : EURO 45.000

TERZO LOTTO

Unità immobiliare, sita in Civitella d'Agliano (VT) Via dell'Impergolato 27, identificata al N.C.E.U. al F.24 part.83 sub.2 cat.A/4 cl.3 di 5 vani, con rendita di Euro 180,76

PREZZO BASE : EURO 40.000

QUARTO LOTTO

Unità immobiliare, sta in Civitella d'Agliano (VT) Via dell'Impergolato 18, identificato al N.C.E.U. al F.24 part.71 sub 4 cat.A/4 cl.3 di 3 vani, con rendita di Euro 108,46

PREZZO BASE : EURO 50.000

QUINTO LOTTO

Fabbricato rurale, sito in Civitella d'Agliano (VT) loc. Ontaneto, identificato al Catasto Terreni (area di Enti Urbani e promiscui) al F.10 part.41 Ente Urbano della superf. di mq.780

PREZZO BASE : EURO 58.000

Ritenendo di aver assolto esaurientemente il mandato,il sottoscritto resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Roma, 10 maggio 2014



IL C.T.U.

Arch. Giorgio Petrucci

Fanno parte integrante della relazione

i seguenti allegati:

- Visure catastali e ipotecarie
- Estratti di mappa e planimetrie
- Documentazione fotografica