

Geom. Mauro D'Orazio via Vi torchiano 81- 00189 Roma

C.F. DRZMRA57E13B688R- P.Iva 01752980993

## **TRIBUNALE DI ROMA**

### **PERIZIA DI STIMA**

Fallimento n. 3811/2011 del 28/06/2011 Immobiliare Conte di Cavour s.r.l.

Giudice Delegato Dott. Miccio Fabio

Curatore Avv. Giuseppina Dell'Aquila

G.E.Ill.ma Dott. G. Dell'aquila

-0-0-0-0-

Lo scrivente Geom. Muro D'Orazio, con studio in Roma, Via Vitorchiano 81, ha ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni della fallita in epigrafe, siti nel Comune di Calvi Dell'Umbria strada Comunale Passatore.

Il Perito riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima delle unità immobiliari, secondo i quesiti posti ed illustrati nella lettera di conferimento incarico.

Lo scrivente ha effettuato sopralluoghi il 05 Giugno 2012 - 12 Giugno 2012- 14 Giugno 2012-19 Settembre 2012 e 27 Settembre 2012

Sono stati inoltre effettuati accessi al Comune di Calvi dell'Umbria per l'esame dei documenti tecnici agli atti, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni e presso l'ufficio del territorio di terni.

#### 1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

##### 1.1 Descrizione sintetica del bene:

Il bene consiste in un fabbricato in corso di costruzione costituito da numero quattro unità immobiliari e più precisamente una unità posta al piano seminterrato, terreno e primo (A) censito al catasto dei fabbricati del Comune di Calvi dell'Umbria al Foglio 18, particella 177, confinante con la stessa Ditta su tutti i lati. Una unità posta al piano seminterrato e terreno (B) censito al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 18, particella 177, confinante con la stessa Ditta su tutti i lati. Una unità posta al piano terreno e primo (C), censito al catasto fabbricati di detto Comune al

Foglio 18, particella 177, confinante con la stessa Ditta su tutti i lati. Una unità posta al piano primo e sottotetto (D) censito, al catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 18, particella 177, confinante con la stessa Ditta su tutti i lati. Il bene è altresì costituito da un appezzamento di terreno, censito al catasto terreni del Comune di Calvi dell'Umbria al Foglio 18, particella 176, classe 1, superficie ha. 00.63.78, confinante con strada vicinale, strada Passatore, Aielli.

#### 1.2 Dati catastali:

Foglio 18, Particella 177, Sub 1, Categoria in corso di costruzione, Ubicazione Strada Comunale Passatore

Foglio 18, Particella 177, Sub 2, Categoria in corso di costruzione, Ubicazione Strada Comunale Passatore

Foglio 18, Particella 177, Sub 3, Categoria in corso di costruzione, Ubicazione Strada Comunale Passatore

Foglio 18, Particella 177, Sub 4, Categoria in corso di costruzione, Ubicazione Strada Comunale Passatore

Foglio 18, particella 176, Classe Seminativo Arboreo, Superficie ha. 00 are 63 ca 78, Reddito Dominicale € 46,12 Agrario 29,65.

In capo a Immobiliare Bracciano 2004 S.r.l. Partita IVA 08043161002 (ora Immobiliare Conte do Cavour S.r.l.)

Si rilevano delle discrepanze tra lo stato di fatto degli immobili e la planimetria Catastale, si rilevano altresì difformità tra lo stato di fatto ed il progetto di cui al permesso di costruire n. 120/74 e delle successive varianti in corso d'opera n° I di cui al permesso di costruire n°15/06 e della successiva variante in corso d'opera n° II° di cui al permesso di costruire n.12/08 rilasciati dal Comune di Calvi dell'Umbria come meglio appresso specificato

La situazione non è del tutto sanabile, quindi in questo caso si tratta di strutture e/o destinazioni d'uso che non hanno avuto le dovute autorizzazioni e devono essere rimosse e/o necessitano di sanatorie, quindi non si terrà conto nella valutazione degli spazi ricavati grazie a queste realizzazioni mentre invece gli spazi destinati ad autorimesse e sottotetti saranno valutati secondo le destinazioni d'uso progettuale e non quelle per cui di fatto edificati .

#### 1.3 Estremi di provenienza

Il bene in oggetto è pervenuto all'Immobiliare Bracciano 2004 S.r.l (ora Immobiliare Conte di Cavour s.r.l.) per acquisto con compravendita Atto Notaio Gian Luca Pasqualini in Terni N. 53120 di Rep. N. 10079 di raccolta in data 08/11/2007 da Gaggioli Giovanni domiciliato in Roma via G. Gizzi n. 19 C.F. GGGGNN65C11H501R, Passeri Francesca domiciliata in Roma via G. Gizzi n. 19 C.F. PSSFNC67T68H501L, Maggi Armellina domiciliata in Roma via G. Gizzi n. 19 C.F. MGGRLL42P68E012R.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattasi di un compendio immobiliare sito nel Comune di Calvi dell'Umbria, Strada Comunale Passatore composto da:

Un complesso immobiliare ad uso residenziale, il compendio insiste al centro di un Lotto di terreno terrazzato, adiacente a valle alla strada Provinciale 71, a monte con la strada Comunale Passatore, al terreno si accede attraverso n. 3 cancelli posti sulla strada Comunale Passatore ed da un cancello posto sulla S.P. 71. Il Lotto è ubicato in una zona agricola avendo nelle vicinanze costruzioni rurali. Il complesso immobiliare è costituito da n. 4 unità abitative che costituiscono un unico edificio a piani sfalsati.

L'edificio è stato costruito con struttura in calcestruzzo armato con tamponamenti in laterizio, i solai sono in latero cemento, le coperture sono a falde inclinate con coppi alla Romana. L'edificio presenta finiture di medio livello civile, quali canali di gronda e pluviali in rame, facciate con intonaco civile verniciato, i serramenti interni ed esterni sono in legno, con scuroni esterni in legno ove presenti, i portoncini di ingresso sono blindati, alcune finestre sono protette da grate in ferro, i marciapiedi esterni e le scale esterne rivestiti in cotto, gli intonaci interni in malta di cemento e finitura a gesso, i balconi ed i terrazzi pavimentati con piastrelle in cotto, i rivestimenti ed i pavimenti interni, ove presenti, sono in ceramica il tutto come dettagliatamente riportato nelle planimetrie dello stato di fatto allegate.

L'accesso alle varie unità avviene attraverso un cancello in ferro che apre su un giardino delimitato da muri di cinta e recinzione, ove presente. Nei giardini delle unità "A" - "C" - "D" sono presenti in ogni uno una piscina, queste non previste nel progetto di cui al Permesso di costruire, esse sono costituite da parti di pareti prefabbricate mentre i materiali per le finiture e gli impianti risultano presenti in loco ma non installati.

Le quattro unità immobiliari vengono identificate con Appartamento "A", Appartamento "B", Appartamento "C", Appartamento "D" e se ne descrive di seguito lo stato di fatto delle divisioni e destinazioni interne:

### **-Appartamento "A"**

L'appartamento "A" è attualmente costituito da un piano seminterrato, un piano terra ed un piano primo, il piano seminterrato è composto da un soggiorno con angolo cottura ed un bagno, (in progetto autorimessa) al piano terra un soggiorno, una cucina, un bagno ed un balcone (in progetto un soggiorno, una cucina, un bagno, attraverso una scala interna si accede al piano primo sottotetto costituito da, n. 2 stanze da letto, due bagni ed un balcone, (in progetto un 1 bagno, una stanza da letto, due cabine armadio ed un sottotetto) . La superficie commerciale dell'unità così come da rilievo eseguito risulta pari a mq 99,10 quale superficie commerciale dell'abitazione e  $(58.39+35.29+25.44)*35/100= 41.69$  quale superficie degli accessori, per un totale commerciale di mq. 103.79;

### **-Appartamento "B"**

L'appartamento "B" è attualmente costituito da un piano seminterrato ed un piano terra, il piano seminterrato è composto da n. 2 stanze, un bagno ed un sottoscala ripostiglio (in progetto un

autorimessa ed una intercapedine), attraverso una scala interna si accede al piano primo composto da una cucina, un soggiorno, tre stanze da letto, tre bagni, una dispensa ed un corridoio, (in progetto una zona pranzo, un soggiorno, un disimpegno, due camere da letto, due bagni, un ripostiglio, un corridoio ed una intercapedine) La superficie commerciale dell'unità risulta pari a mq. 152.49 quale superficie commerciale dell'abitazione e  $(34.77+27.30)*35/100=21.72$  quale superficie degli accessori, per un totale commerciale di mq.174.21;

#### **-Appartamento "C"**

L'appartamento "C" è attualmente costituito da un piano terra ed un piano primo, il piano terra è composto da una unica stanza con un sottoscala ed un bagno (in progetto un autorimessa ed un ripostiglio), oltre ad una scala di accesso al piano primo, il piano primo si compone di un corridoio disimpegno, un soggiorno con angolo cottura, due stanze da letto, n. 2 bagni, un terrazzo ed un balcone (in progetto una cucina, una zona pranzo, un soggiorno, due stanze da letto, un bagno, un disimpegno e due terrazzi). La superficie commerciale dell'unità risulta pari a mq 109.71 quale superficie commerciale dell'abitazione e  $(46.08+53.42)*35/100= 34.82$  quale superficie degli accessori, per un totale commerciale di mq.144.53;

#### **-Appartamento "D"**

L'appartamento "D" è attualmente costituito da un piano primo ed un piano secondo sottotetto, il piano primo si compone di una unica stanza adibita a soggiorno con angolo cottura, un bagno ed un sottoscala (in progetto una cucina, una zona pranzo, un soggiorno ed un bagno), attraverso una scala interna si accede al piano secondo sottotetto dove si trovano, un corridoio, n. 2 stanze da letto, n. 2 bagni, una cabina armadio ed un terrazzo (in progetto un corridoio disimpegno, due stanze da letto, un bagno ed un terrazzo). La superficie commerciale dell'unità risulta pari a mq .124.05 quale superficie commerciale dell'abitazione e mq. 25.58 quale superficie degli accessori, per un totale commerciale di mq. 133.00

### **3. SITUAZIONE URBANISTICA**

L'iter amministrativo per la realizzazione del fabbricato di che trattasi ebbe inizio nel 1975.

La realizzazione dell'immobile fu iniziata in forza della Concessione Edilizia n° 120/74 rilasciata in data 27.12.1974 dal Comune di Calvi dell'Umbria la quale prevedeva l'edificazione di un fabbricato ad uso residenziale composto da n° 2 unità immobiliari poste al piano terra, se pur a quote sfalsate, con annessi locali sottotetto raggiungibili tramite scale interne ed annessi garage e locali accessori posti al piano S1. Con successiva variante in corso d'opera di cui al successivo permesso a costruire n° 15/06 rilasciato dal Comune di Calvi dell'Umbria in data 28.03.2006 veniva autorizzato un frazionamento delle unità immobiliari da n.2 in n.4 e l'ampliamento del fabbricato mediante chiusura dei portici in progetto e la realizzazione di un appendice all'appartamento al piano terra con un aumento della SUC di mq. 15, non che l'autorizzazione per il parziale cambio di destinazione d'uso di parte dei locali sottotetto in base alla LR 01/2004 in ultimo vengono altresì autorizzate opere inerenti l'adeguamento dei prospetti. Con ulteriore variante in corso d'opera di cui al permesso a costruire n°12/08 rilasciato dal Comune di Calvi dell'Umbria in data 02.04.2009 viene autorizzato un ampliamento di superficie coperta che porta la larghezza del fabbricato a mt. 6,00 la

cui copertura viene eseguita a terrazza da anettere alla porzione di unità immobiliare soprastante detta variante viene richiesta ai sensi della LR 11/05.

La scadenza, entro la quale il permesso di costruire n°12/08 ultimo rilasciato, consente l'ultimazione dei lavori, pena la decadenza, è fissata per il 02.04.2013. Lì ove l'immobile non venga reso abitabile o agibile entro tale data il permesso verrà a scadere e quindi dovrà essere richiesto un nuovo permesso di costruire.

#### 4. DIFFORMITA' URBANISTICHE

In data 5,12 e 14 Giugno sono stati eseguiti tutti i rilievi dell'attuale stato di fatto dell'immobile oggetto di stima, sovrapponendo i rilievi ai progetti autorizzati dal comune di Calvi dell'Umbria è emerso quanto appresso:

- Prospetto "C" varia nella disposizione, nella dimensione e nel numero di finestre;
- Prospetto "D" varia nella disposizione, nella dimensione e nel numero di finestre;
- Prospetto "B" varia nella disposizione, nella dimensione e nel numero di finestre;
- Prospetto "A" varia nella disposizione e nella dimensione delle finestre;
- L'edificio misura mt. 25.33 sul lato lungo in progetto mt. 22.30;
- L'edificio misura mt. 20.88 sul lato corto in progetto mt. 20.60;
- Tutte le disposizioni interne degli appartamenti sono difformi dal progetto.

#### 5. VALUTAZIONE E STIMA

Il criterio adottato dal sottoscritto per formulare una corretta valutazione degli immobili è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto con altri beni simili, oggetto di recente trattativa o compravendita.

Il Perito alla luce delle considerazioni tutte di cui sopra, ritiene di applicare i prezzi di vendita usualmente richiesti nella zona per immobili simili a quello in oggetto, cui si applicano i seguenti abbattimenti:

- Per mancato completamento delle finiture interne delle unità immobiliari abbattimento del 18%
- Per costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi inerente le irregolarità urbanistiche non sanabili 9,05%

Per l'immobile si propone la seguente valutazione:

- |   |   |              |
|---|---|--------------|
| - | Unità immobiliare ad uso residenziale "A" |              |
|   | Mq.103.79*1.500,00*72,95%=                | € 113.572,20 |
| - | Unità immobiliare ad uso residenziale "B" |              |
|   | Mq. 174.21*1.500,00*72,95=                | € 190.629,29 |

-	Unità immobiliare ad uso residenziale "C"	
	Mq. 144.53*1.500,00*72,95=	€ 158.151,95
-	Unità immobiliare ad uso residenziale "D"	
	Mq. 133.00*1.500,00*72,95=	€ 145.535,25
	<b>TOTALE</b>	<b>per arrotondamento € 608.000,00</b>

Per il terreno circostante, considerato che non è ancora stato sistemato altimetricamente ne tantomeno sono state realizzate buona parte delle opere di contenimento e di recinzione, si applica una percentuale del 10% da calcolarsi sul valore dell'immobile:

Valore immobile € 608.000,00 \* mq. 6.378,00 = € 60.800,00

**VALORE TOTALE DEL LOTTO € 668.800,00**

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

## 6. CONCLUSIONI

In evasione all'incarico ricevuto il sottoscritto ha stimato i beni oggetto della procedura, costituiti da:

- Piena proprietà di un edificio quadrifamiliare ad uso civile abitazione con annesso terreno e pertinenze sito in Calvi dell'Umbria località Passatore s.n.c.

### **Dati catastali Comune di Calvi dell'Umbria**

Fg 18 Particella 177 sub 1

Fg 18 Particella 177 sub 2

Fg 18 Particella 177 sub 3

Fg 18 Particella 177 sub 4

Fg 18 Particella 176 aree 63 ca 78

In capo a Immobiliare Bracciano 2004 SRL ora Immobiliare Conte di Cavour SRL

P.I. 08043161002

### **Consistenza planimetrica**

Edificio di civile abitazione composto da quattro unità abitative suddivise come da planimetrie allegate e con annesso terreno e pertinenze.

**Valore del lotto**

**€ 668.800,00**

Il sottoscritto, nel ringraziare la S.V.I. Per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per eventuale chiarimenti.

Roma, 08/10/2012

Geom. Mauro D'Orazio

**ALLEGATI:**

1. Planimetria catastale;
2. Visure storiche per immobile;
3. Visura storica per terreno;
4. Atto di provenienza;
5. Permesso di costruire n. 12/08;
6. Piante e Prospetti di progetto;
7. Rilievo piano altimetrico dell'area;
8. Rilievo interno unità immobiliari;
9. Rilievo interno unità immobiliari stato di fatto;
10. Planimetrie stato di fatto;
11. Sovrapposizione planimetrica progetto-stato di fatto;
12. Stato di fatto prospetti;
13. Foto.