

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA  
SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo Signor Giudice Delegato al Fallimento n. 826/2017 Aster Project C.T.C. Costruzioni S.r.l., dott.ssa F. Vitale, io sottoscritta dott. Arch. Teresita d'Agostino, con studio in Roma, Via Labicana 45

PREMESSO

- che, su istanza del Curatore del Fallimento in epigrafe, Dott. Maurizio Battista, venivo nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura in questione, con provvedimento della S.V. Ill.ma depositato in Cancelleria il 26/07/2018;
- che tale provvedimento riguarda la valutazione del valore del patrimonio immobiliare di proprietà della società fallita, costituito da immobili siti in Roma, zona Ponte di Nona, in Cesano di Roma, in Comune di Calcata (Viterbo) ed in Comune di Castel Sant'Angelo (Rieti);
- che, stante la mancanza di documentazione amministrativa (catastale, urbanistico-edilizia) da parte della Curatela si rendeva necessario effettuare numerosi accessi presso i PP.UU. ed, in particolare, presso l'Agenzia del Territorio di Roma – Servizi Catastali e Conservatoria dei Registri Immobiliari (in data 22/11/2018, 13/03/2019, 29/07/2020, 13/10/2021, 28/04/2023) presso il Comune di Calcata (Ufficio Tecnico in data 15/05/2019 e 12/06/2019) e presso il Comune di Castel Sant'Angelo (Ufficio Tecnico in data 30/10/2019, 05/02/2020 e 20/10/2021) allo scopo di reperire tutte le informazioni e la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico, compresi i Certificati di destinazione urbanistica degli immobili che si allegano alla presente relazione;

- che si rendeva necessario effettuare, altresì, accessi sui luoghi oggetto dell'incarico, anche alla presenza del Curatore Dott. Battista (in data 24/04/2019 ed in data 6/11/2019), a Calcata ed a Castel Sant'Angelo al fine di eseguire gli opportuni rilievi metrici, verificare la consistenza degli immobili in questione, riscontrarne le attuali condizioni di manutenzione e trarne un rilievo fotografico;
- che nel Febbraio 2021 consegnavo alla Curatela la relazione di CTU degli immobili di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Roma zona Ponte di Nona e Cesano di Roma, rinviando la stima degli immobili siti in Comune di Castel Sant'Angelo (Rieti) ed in Comune di Calcata (Viterbo) alla conclusione delle ulteriori indagini ancora da effettuare a causa di una situazione urbanistico-edilizia complessa e dell'impossibilità, durante l'emergenza Covid, di completare gli accessi necessari presso i PP.UU.;
- che, reperita la documentazione necessaria ed effettuati gli ulteriori accessi recentemente presso i Comuni di Castel Sant'Angelo (in data 19/04/2023 e 12/07/2023) e di Calcata (in data 18/10/2023), è stato possibile procedere alla valutazione degli immobili siti nei suddetti comuni

#### TUTTO CIO' PREMESSO

ho redatto la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che ho corredato di alcuni allegati elencati in calce ed, inoltre, ho suddiviso il testo della relazione stessa nel seguente modo:

- A) Premessa e descrizione delle operazioni peritali
- B) Individuazione catastale degli immobili
- C) Dati di provenienza degli immobili
- D) Descrizione degli immobili e consistenza degli stessi

- E) Destinazione urbanistica degli immobili
- F) Rispondenza degli immobili alla normativa edilizia
- G) Determinazione del valore commerciale degli immobili

**A) Premessa e descrizione delle operazioni peritali**

La Società fallita ASTER PROJECT C.T.C. COSTRUZIONI S.R.L. risulta intestataria, fra gli altri beni menzionati nella nomina della scrivente, di due immobili ubicati nel Comune di Castel Sant'Angelo, costituiti l'uno, da una porzione immobiliare a destinazione residenziale sita in Via Termine 2, l'altro, da un lotto di terreno sito in Via del Campo di calcio (traversa di Via dei Laghi). Inoltre, è proprietaria del lotto di terreno con soprastante struttura intelaiata in c.a., ubicato in Comune di Calcata, Via Monte Grappa.

Come già evidenziato nella precedente relazione di CTU del 25/02/2021, in vista di una loro successiva cessione a terzi, il Curatore del Fallimento, Dott. Maurizio Battista, presentava istanza al Giudice Delegato in data 26/07/2018, volta ad ottenere la nomina della scrivente per la valutazione degli immobili in oggetto, e, nella stessa data il G.D. confermava l'incarico depositando il provvedimento in Cancelleria.

Successivamente e a seguito dei colloqui intercorsi con il Curatore, in data 12/11/2018 la scrivente gli inviava una richiesta di produzione dei documenti in suo possesso (dati catastali, titoli di provenienza, informazioni relative ai titoli urbanistico-edilizi - concessioni, licenze, abitabilità, condoni - ed i relativi progetti) allo scopo di avviare le operazioni peritali e procedere con le indagini preliminari necessarie allo svolgimento dell'incarico.

In data 17/11/2018 il Curatore inviava alcune ispezioni ipotecarie effettuate ed alcune visure storiche catastali, informava la scrivente sulla mancanza di

documenti urbanistico-edilizi in suo possesso e rimandava la ricerca all'Amministratore della Società fallita. In data 22/11/2018, pertanto, la scrivente compiva un primo accesso presso l'Agenzia del Territorio di Roma – Servizi Catastali e Conservatoria dei Registri Immobiliari per reperire le visure catastali per soggetto utili all'espletamento dell'incarico.

Successivamente in data 13/03/2019, stante il perdurare della mancanza di documentazione da parte della Società fallita la scrivente inviava una comunicazione al Curatore richiedendo in maniera analitica tutti i documenti necessari all'espletamento dell'incarico, contestualmente prendendo accordi per l'inizio dei sopralluoghi negli immobili di proprietà della Società medesima.

In pari data la sottoscritta provvedeva ad effettuare un accesso presso l'Agenzia del Territorio di Roma allo scopo di reperire la documentazione catastale necessaria, ossia le visure storiche degli immobili, le attuali planimetrie e gli estratti di mappa.

Procedeva, quindi, con accessi sui luoghi oggetto d'indagine alla presenza del Curatore Dott. M. Battista, eseguendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici (in data 24/04/2019 a Calcata ed in data 6/11/2019 a Castel Sant'Angelo), verificando la consistenza degli immobili in questione e riscontrandone le condizioni di manutenzione.

Compiva, inoltre, ulteriori indagini relativamente ai titoli di proprietà e, stante la mancanza di documentazione amministrativa (catastale, urbanistico-edilizia...) in possesso della Curatela, effettuava, altresì, numerosi accessi presso i PP.UU. ed, in particolare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo (in data 30/10/2019 e 05/02/2020) e presso l'Ufficio

Tecnico del Comune di Calcata (in data 15/05/2019 e 12/06/2019) allo scopo di reperire tutte le informazioni e la documentazione necessaria all'espletamento dell'incarico (documentazione catastale, copie dei progetti e dei titoli edilizi, certificati di destinazione urbanistica, norme tecniche di attuazione, stralcio PAI etc...). Presentava, pertanto, agli Uffici Tecnici dei due Comuni citati richieste di rilascio dei titoli edilizi eventualmente esistenti per gli immobili oggetto di stima e relativi progetti nonché richiesta di rilascio dei Certificati di Destinazione urbanistica (in data 15/05/2019 al Comune di Calcata ed in data 30/10/2019 al Comune di Castel Sant'Angelo).

In data 19/06/2019 ritirava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcata i Permessi di Costruire rilasciati per l'immobile di Via Monte Grappa (All. n. 12) nonché la copia dell'ultimo progetto presentato (variante in corso d'opera, All. n. 13) unitamente al Certificato di Destinazione urbanistica (All. n. 11).

In data 05/02/2020 ritirava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo il Certificato di Destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima (All. n. 4), l'Attestazione Vincoli (All. n. 5) e la Comunicazione del Responsabile del Settore 3° del Comune di Castel Sant'Angelo (a seguito di richiesta di accesso agli atti e rilascio documenti presentata dalla scrivente) con la seguente documentazione allegata (All. n. 6):

- Mod. 47/85-A e Mod. 47/85-R della Domanda di sanatoria n. 0424396107 del 1°/04/1986 prot. 1057 presentata dal dante causa della società fallita (Sig.

per l'immobile ubicato in Via Termine 2;

- comunicazioni inviate dal Comune al richiedente (richiesta del 3/7/1995 prot. 2354 e richiesta dell'11/09/1997 prot. 3076), con le quali il Comune lo invitava ad integrare i documenti (Dichiarazione, descrizione e foto sullo stato

dei lavori, Fotocopia della ricevuta di presentazione dell'accatastamento all'UTE, Progetto in triplice copia, Calcolo analitico della superficie abusiva e dei rispettivi volumi, Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà relativa all'anno e al mese dell'abuso commesso, Progetto di adeguamento statico o dichiarazione di conformità alla legge sismica a firma di un tecnico abilitato, Dati relativi a licenze, concessioni, permessi edilizi precariamente rilasciati dall'amministrazione comunale, Marca da bollo di L. 15.00);

- Copia di istanza di presentazione al Comune di Castel Sant'Angelo di documentazione integrativa alla domanda di condono edilizio dell'1/4/1986 da parte del Sig. \_\_\_\_\_ del 31/12/1997 prot. 5032;

- copia del progetto di condono edilizio per la richiesta alla Regione Lazio di N.O. ai sensi della L. 59/95 e vincolo 1497/39;

- copia di certificato di idoneità statica a firma dell'Ing. Arturo Maniscalco depositato alla Regione Lazio in data 22/12/1997 con n. 3492;

- relazione tecnica redatta ai sensi della L. n. 47 del 28/02/85 con indicazione della superficie utile da condonare (mq. 115,86) e del volume abusivo complessivo (mc. 470,99).

A causa della chiusura degli uffici durante l'emergenza Covid non poteva accedere agli uffici della Regione Lazio (Risorse Idriche e Difesa del suolo) e presso gli Uffici dell'Autorità di Distretto dell'Appennino Centrale, Ufficio Piani e Programmi per la verifica delle prescrizioni del PAI (Piano Assetto idrogeologico) e delle aree a rischio della Piana di San Vittorino, Settore A, come indicato nel CDU.

Riusciva, tuttavia, a completare la valutazione dei due compendi immobiliari siti in Roma, oggetto della CTU consegnata al Curatore nel Febbraio 2021,

reperendo, a seguire, anche la documentazione catastale aggiornata per gli immobili di Calcata e Castel Sant'Angelo nella previsione di poter concludere gli accessi presso gli uffici sopracitati.

Solo nei primi mesi dell'anno 2023 riusciva ad accedere agli Uffici sopra citati ed a riprendere i contatti con il Comune di Castel Sant'Angelo (in data 19/04/2023 e 12/07/2023) per gli aggiornamenti del caso e per il rilascio di nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica da allegare alla presente relazione, essendo trascorso più di un anno dalla precedente consegna ed essendo, quindi, da rinnovare. Reperiva, quindi, presso il Comune di Castel Sant'Angelo anche la Tav. 22 del Piano di Assetto Idrogeologico (All. n. 7) menzionato nel CDU, nonché le Norme Tecniche di Attuazione PAI aggiornate al Luglio 2012 (All. n. 8) e la Delibera G.R. 12/11/1996 n. 8989 (All. n. 9).

Contestualmente, si recava presso il Comune di Calcata in data 17/03/2023 (giorno di apertura dell'Ufficio Tecnico) ma non veniva ricevuta ed esperiva, quindi, multipli tentativi di contatto con il Comune di Calcata, senza successo, posto che sia telefonicamente che via mail non riceveva risposta dall'Ufficio Tecnico essendo lo stesso privo di Dirigente fino alla recente estate, quando poteva finalmente prendere contatto con un funzionario temporaneamente preposto e poteva richiedere via pec il rilascio del nuovo Certificato di Destinazione Urbanistica, ritirato in data 18/10/2023 (All. n. 11).

Per completare le operazioni peritali, infine, la scrivente, ai fini della stima degli immobili, eseguiva indagini e assumeva informazioni relativamente al mercato immobiliare locale dei due Comuni oggetto di indagine ed ai valori a

metro quadrato di superficie coperta, nonché ai costi di costruzione vigenti nel territorio e, più in generale nelle province di Rieti e Viterbo.

### **B) Individuazione catastale degli immobili**

Dalla documentazione catastale allegata (all. n. 3 e all. n. 10) alla presente relazione (Visura per soggetto, estratti di mappa degli immobili siti in Comune di Calcata (VT) e in Comune di Castel Sant'Angelo (RI), visure storiche dei compendi immobiliari siti in Calcata e in Castel Sant'Angelo, planimetria catastale attuale dell'immobile sito in Comune di Castel Sant'Angelo), reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Roma – Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali, si evince che i beni oggetto della presente stima risultano catastalmente intestati alla ASTER PROJECT C.T.C. COSTRUZIONI S.R.L. con sede in Roma (C.F. 03968311005) ed, in particolare, sono costituiti da:

- 1) n. 1 unità immobiliare a destinazione residenziale (A/3) in Comune di Castel Sant'Angelo (RI), Via Termine n. 2 (P.t., 1° e 2°);
  - 2) n. 1 lotto di terreno in Comune di Castel Sant'Angelo (RI), Via del Campo sportivo, (traversa di Via dei Laghi n.d.r.);
  - 3) n. 1 lotto di terreno in Comune di Calcata (VT), Via Monte Grappa snc
- Detti immobili risultano rispettivamente censiti al:

#### **CATASTO FABBRICATI del COMUNE DI CASTEL SANT'ANGELO (RI)**

- **n. 1 unità immobiliari a destinazione residenziale in Comune di Castel Sant'Angelo (RI), Via Termine n. 2 (P.t., 1° e 2°):**
- Foglio 26 part. 84, categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9,5, Superficie Catastale totale mq. 205 (totale escluse aree scoperte mq. 203), Rendita €

564,23, Via Termine n. 2 (piano T-1-2) giusta Variazione del 9/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, Costituzione del 29/12/1997 in atti dal 29/12/1997 (n. D02246.1/1997);

CATASTO TERRENI del COMUNE DI CASTEL SANT'ANGELO (RI)

**- n. 1 unità immobiliare costituita da un terreno in Comune di Castel Sant'Angelo (RI):**

- Foglio 22 part. 832, Qualità Semin. Arbor., Classe 3, Superficie mq. 2.260, Reddito dominicale € 7,00 (L.13.560), Reddito agrario € 9,34 giusta Variazione d'Ufficio in atti dall'8/11/1991 (n. 2.11/1988), Frazionamento del 5/11/1982 in atti dal 20/02/1985 (n. 19984), Impianto meccanografico del 24/01/1977;

CATASTO TERRENI del COMUNE DI CALCATA (VT):

**- n. 1 unità immobiliare costituita da un terreno in Comune di Calcata (Vt) :**

- Foglio 3 part. 569, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq. 270, Reddito Dominicale € 1,19 (L. 2.295), Reddito Agrario € 0,56 (L. 1.080), giusta Voltura d'Ufficio del 20/02/1979 in atti dal 20/02/1979 (n. 279), Impianto meccanografico dell'01/12/1969

\*\*\*\*\*

Relativamente, invece, all'ultima planimetria catastale in atti dell'immobile a destinazione residenziale, sito in Comune di Castel Sant'Angelo (RI) Via Termine n. 2, essa risulta presentata in data 29/12/1997: da quanto in essa descritto, il confronto con il rilievo dello stato dei luoghi non evidenzia sostanziali discrepanze ai vari livelli del fabbricato, nell'impianto, nella consistenza, nella struttura e nella distribuzione interna, mentre si ravvisano

scostamenti dimensionali diffusi, seppure non significativi ed alcune differenze nel numero e nella posizione dei gradini della scala. Va specificato che le condizioni dell'immobile (in completo abbandono ed in uno stato di avanzato degrado e progressivo deterioramento, tali da impedire l'agibilità di alcune porzioni) non hanno consentito l'esecuzione di un rilievo metrico approfondito dello stato dei luoghi.

**C) Dati di provenienza degli immobili**

Per quanto attiene il compendio immobiliare sito in Comune di Castel Sant'Angelo, Via Termine 2, esso risulta pervenuto alla Aster Project C.T.C. Costruzioni S.r.l. Roma per Atto di compravendita Notaio Cesare Felice Giuliani di Roma del 27/10/2008 rep. 2924/1531, formalità 9575 del 07/11/2008, con il quale i Sigg.ri

\_\_\_\_\_, quali unici ed esclusivi proprietari, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente comunque per l'intero, vendevano, cedevano e trasferivano definitivamente in favore della società ASTER Project C.T.C. Costruzioni S.r. l., rappresentata dal Sig.

\_\_\_\_\_, la porzione immobiliare sita in Comune di Castel Sant'Angelo (RI) via Termine n. 2 e precisamente: - immobile sviluppantesi su piano terra, primo e secondo, il tutto confinante con via Termine, proprietà Casalboni su più lati, salvo altri.

All'art. 8 dell'Atto in oggetto la parte venditrice, quale proprietaria, ai sensi della vigente legge urbanistica, dichiarava:

- che la costruzione dell'immobile oggetto della compravendita risultava iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967 e che, inoltre, successivamente non erano state eseguite altre opere ad eccezione della domanda di condono

prot.n.1057 presentata al Comune di Castel Sant'Angelo in data primo aprile 1986;

- che il relativo versamento dell'intera somma dovuta a titolo di oblazione, era stato effettuato con il bollettino postale n. 699 di lire 100.000 (centomila) in data primo aprile 1986 pagato presso l'ufficio postale di Canetra di Castel Sant'Angelo;

- che l'immobile su cui erano state eseguite le opere oggetto della sopra citata domanda di condono risultava interessato dai vincoli di cui all'art.32 L.47/1985 per i quali era stato richiesto alle autorità competenti in data 13 ottobre 2008, prot.n.4445, il relativo parere che alla data del rogito non era stato ancora rilasciato.

La parte acquirente prendeva atto della pendenza di detta domanda di condono non definita e dichiarava, quindi, di ben conoscere ed accettare la situazione urbanistica dell'immobile interessato dai vincoli. Qualsiasi ulteriore somma a qualsiasi titolo richiesta dal Comune interessato circa la suddetta domanda sarebbe stata a carico della parte venditrice.

Quanto, invece, al lotto di terreno sito nello stesso Comune, in località Maina Bassa, (Via del Campo Sportivo, traversa di Via dei Laghi n.d.r.) esso risulta pervenuto alla Società fallita per Atto di compravendita Notaio Giuseppina Casazza di Rieti del 12/04/2006 rep. 23856/12849, formalità 2220 del 27/04/2006, con il quale i Sigg.ri \_\_\_\_\_ (per 1/4),

\_\_\_\_\_ (per 1/4), \_\_\_\_\_ (per 1/4) e \_\_\_\_\_ (per 1/4),

congiuntamente tra loro e ciascuno per i propri diritti, vendevano alla società Aster Project C.T.C. Costruzioni Srl che, a mezzo del costituito rappresentante accettava ed acquistava, il terreno edificabile in Castel

Sant'Angelo, località Maina Bassa, metri quadrati 2260 (duemiladuecentosessanta), confinante con strada, Vicentini Angelo, campo sportivo comunale, salvo altri, NCT, foglio 22, particella 832, are 22 centiare 60, R.D. euro 7,00 e R.A. euro 9,34.

Relativamente, invece all'immobile sito in Comune di Calcata, Via Montegrappa, esso risulta essere stato acquistato dalla Società fallita con Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Togandi di Roma del 04/04/2008 rep. 6548/3747, formalità 3696 del 09/04/2008.

**D) Descrizione degli immobili e consistenza degli stessi**

1) L'immobile a destinazione residenziale di proprietà della ASTER PROJECT C.T.C. COSTRUZIONI S.r.l., ubicato in Comune di Castel Sant'Angelo, risulta costituito da un fabbricato cielo terra di n. 3 piani ubicato al civico n. 2 di Via Termine, traversa della SS4 (Salaria) con andamento ad anello, che nel tratto terminale prende il nome di Via degli Olmi e si riallaccia alla SS4 medesima, sul tragitto verso le Terme di Cotilia e, di lì, verso Cittaducale (All. n. 1 Inquadramento territoriale).

Il Comune di Castel Sant'Angelo si colloca, pertanto su questa importante strada consolare romana, attraverso la quale, nell'antichità, si trasportava il sale prodotto dalle saline alla foce del Tevere verso le zone interne, e quindi veniva favorito lo sviluppo dei primi nuclei insediativi in questa zona montana piuttosto isolata.

A scala più ravvicinata, la frazione di Vasche in cui è ubicato l'immobile in oggetto (che venendo da Roma si incontra prima del centro abitato di Castel Sant'Angelo, a circa 3 km da esso), restituisce l'immagine di luogo in cui la natura ha un peso preponderante. Il fiume Velino ha configurato nel corso dei

millenni una valle, la Piana di San Vittorino, caratterizzata da terreni calcarei, rocce travertinose e da una ricchissima presenza d'acqua che ha generato una forte erosione carsica. Qui si trovano anche alcuni laghi di origine carsica: oltre al Lago di Cutilia, il Pozzo di Mezzo e il Pozzo Burino.

L'immobile in oggetto fa parte di una linea di piccoli fabbricati della stessa consistenza di quello in esame, allineati lungo Via Termine ed insistenti su un territorio agricolo costituito per lo più da una trama irregolare di lotti di terreno serviti da una diramazione della stessa Via Termine, da una strada poderale e, poco più a Sud da Via Roma, corrente a ridosso del letto del fiume Velino.

Come già sopra accennato è costituito da un'unica unità immobiliare cielo terra, di tre piani con copertura a doppia falda (All. n. 2 rilievo fotografico). Più precisamente l'immobile distinto al Catasto fabbricati al Foglio 26 part. 84 si articola su tre livelli comunicanti (p.t., 1° p. e 2° p.) collegati da una scala interna in muratura e costituiti, al piano terra, da un ingresso su strada, una camera grande (sala da pranzo), una camera piccola e cucina; il primo piano è costituito da tre camere ed un servizio igienico. Il secondo piano, infine, è costituito da un grande ambiente prospettante la strada (salone) e comunicante con una camera che affaccia, invece, sul retro del fabbricato, così come meglio descritto nell'allegata planimetria catastale.

La superficie complessiva commerciale dell'immobile, da visura catastale, risulta pari a mq. 205, comprensiva della superficie dell'appartamento e del balcone omogeneizzata al 30% come da DPR 138/98. L'altezza interna dell'immobile al piano terra è di ml. 2.95, al piano primo è di ml. 2.75, mentre al secondo piano è di ml. 2.50.

Esternamente il fabbricato si presenta, in massima parte, allo stato rustico, con sole porzioni intonacate al piano terra ed in parte al primo piano del fronte su strada. Le rimanenti facciate risultano in muratura a vista, in blocchetti di tufo (p.t. e 1° p.) e mattoni (2° p.).

A livello di finiture interne, occorre premettere che il fabbricato in oggetto risulta disabitato da anni ed in stato di completo abbandono, talchè le sue condizioni attuali sono quelle di un edificio in fase di avanzato degrado e progressivo deterioramento come si evince dall'allegato rilievo fotografico.

L'immobile risulta dotato di pavimenti e di rivestimenti originari: nelle camere dei vari livelli del fabbricato e nella cucina al piano terra sono presenti marmette di cm. 25x25, mentre nel servizio igienico del primo piano è in opera un pavimento in piastrelle di cm. 20x10 ed un rivestimento sulle pareti in maioliche di cm. 7.5x15 poste in opera fino ad un'altezza di ml. 1.45, così come nella cucina.

I soffitti e le pareti di tutti gli ambienti dei tre livelli sono per lo più intonacate e rifinite a tinta o a parato in carta originari ed in cattive condizioni di manutenzione per la presenza di ammaloramenti diffusi, distacchi di porzioni di intonaco, cavillature e lesioni, sfarinamento delle pellicole superficiali, causati da infiltrazioni d'acqua in più punti, specialmente in alcune camere del primo piano e nel vano scala, ove, ai fenomeni descritti, si aggiunge presenza di estesi fenomeni di umidità e muffa a causa della percolazione proveniente da falle nella copertura del vano in lamiera grecata, che consentono, fra l'altro, anche intrusione di piante rampicanti all'interno. Anche gli infissi esterni risultano in precarie condizioni di manutenzione ed in alcuni ambienti la non

perfetta chiusura degli stessi e la mancanza di vetri ha procurato, negli anni, infiltrazioni d'acqua e intrusione di piante rampicanti.

La dotazione impiantistica (idrico-sanitaria, elettrica e riscaldamento) è quella originaria, attualmente non verificabile nella sua funzionalità, ma sicuramente non più idonea all'uso.

2) Relativamente, invece, al lotto di terreno sito nello stesso Comune di Castel Sant'Angelo, esso è ubicato in località Maina Bassa, Via del Campo Sportivo (traversa di Via dei Laghi). Più precisamente, il lotto in oggetto è costituito da un appezzamento di terreno in pendio che segue l'andamento della Via del Campo Sportivo ed è, infatti, compreso fra il campo sportivo stesso ed il fabbricato con terreno circostante ubicato all'incrocio fra la citata via e la Via dei Laghi. A scala meno ravvicinata, la Via dei Laghi si immette, a valle, sulla SS4 all'altezza del Lago di Cutilia e del Pozzo di Mezzo, ad una distanza di circa km. 3 dal centro di Castel Sant'Angelo (All. n. 1 Inquadramento Territoriale).

Il terreno in esame, come si evince dall'estratto di mappa, ha una forma poligonale perimetrata da quattro segmenti non perfettamente perpendicolari fra loro e si attesta, con la sua base maggiore lungo la strada (All. n. 2 rilievo fotografico), con la base minore a confine con il terreno distinto in Catasto dalla part. 315, mentre gli altri due lati sono, uno, a confine con l'area circostante il campo sportivo (part. 316), l'altro, a confine con il terreno distinto in catasto dalla part. 252 sulla quale insiste un fabbricato di tre piani fuori terra. Il confine con la part. 316 è costituito da paletti infissi al suolo e rete metallica mentre il confine con la part. 252 è costituito da una muratura in blocchi di cls.

La superficie del lotto si presenta ricoperta da erba e vegetazione spontanea, rovi e sterpaglie con qualche arbusto di modesta altezza, che denunciano lo stato di latente abbandono in cui il fondo si trova. La sua consistenza risulta, catastalmente, pari a mq. 2.260, che viene assunta per la stima del valore del terreno poiché non è stato possibile effettuare un rilievo topografico plano-altimetrico non essendo previsto dall'incarico.

3) Quanto, invece, al lotto di terreno con soprastante struttura intelaiata in c.a. sito in Comune di Calcata (Vt), esso è ubicato in Via Monte Grappa, nell'area urbanizzata del Comune di Calcata, proprio a ridosso della piazza Risorgimento ove insistono il Palazzo del Comune e la Chiesa di San Cornelio e San Cipriano (All. n. 1 Inquadramento Territoriale).

La Via Monte Grappa risulta essere un breve tratto di strada lievemente in pendenza che congiunge Via Lazio con Via Madonna di Fatima ove, sui lati, si attestano piccoli lotti di terreno con soprastanti fabbricati di n. 2 o 3 piani fuori terra. Sul lato sinistro, scendendo da Via Lazio, è ubicato il terreno edificabile oggetto della presente relazione, costituito da una superficie pianeggiante di forma regolare, catastalmente di mq. 270, sulla quale è stata realizzata, a fronte strada, la struttura intelaiata in c.a. di tre piani fuori terra del realizzando fabbricato, costituita dall'intero sistema di fondazioni, pilastri, travi, solai, aggetti, copertura e scala di collegamento ai piani, così come meglio visibile nel rilievo fotografico (All. n. 2) e nell'allegato stralcio di progetto.

Sul retro della struttura è rimasta libera una porzione di area attualmente incolta, con crescita di erba spontanea fino al fondo del lotto e, sugli altri lati, fino ai confini con le proprietà vicine.

Quanto realizzato risulta essere solo la struttura portante dell'edificio fabbricato, costituito, in progetto (di cui si dirà al paragrafo F della presente relazione), da un piano terra destinato ad attività commerciale e rampa coperta di accesso all'area parcheggio ubicata sul retro, da un primo piano costituito da due unità immobiliari a destinazione residenziale composte da un soggiorno-pranzo con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico oltre due balconi prospettanti, uno, la strada, l'altro, l'area scoperta retrostante il fabbricato e da un secondo piano costituito da ulteriori due unità immobiliari, composte analogamente a quelle del primo piano, con l'aggiunta di una scala interna nel soggiorno-pranzo, di collegamento al piano sottotetto destinato a soffitta non abitabile (servita anche dalla scala esterna di collegamento ai piani) e dotata anche di piccola superficie esterna adibita a stenditoio, ricavata nella falda di copertura. Il tutto risulta meglio descritto nel progetto di variante allegato, in stralcio, alla presente relazione.

#### **E) Destinazione urbanistica degli immobili**

##### **Immobili ubicati in Comune di Castel Sant'Angelo**

Ai fini dell'individuazione della destinazione urbanistica degli immobili oggetto della presente relazione la scrivente ha provveduto alla richiesta di rilascio sia del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 4) che di Attestazione dei Vincoli (All. n. 5) presso il Comune di Castel Sant'Angelo (Ri), una prima volta in data 30/10/2019 con rilascio il 05/02/2020 ed una seconda volta, per aggiornamento, con rilascio in data 12/07/2023.

Dal Certificato di destinazione urbanistica si rileva che:

- la **part. n. 84 del Foglio n. 26** censita al Catasto del Comune di Sant'Angelo ricade, secondo il Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio

Comunale con Deliberazione n. 62 del 14/10/1976 e approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 2452 del 6/6/1978, in zona C1 (Espansione residenziale di progetto semintensiva) con specifica delle relative prescrizioni;

- la **part. n. 832 del Foglio n. 22** censita al Catasto del Comune di Sant'Angelo ricade, secondo il Programma di Fabbricazione adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 62 del 14/10/1976 e approvato dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 2452 del 6/6/1978, in zona C1 (Espansione residenziale di progetto semintensiva) con specifica delle relative prescrizioni.

Dal Certificato di attestazione dei vincoli si rileva che:

- la **part. 84 del Foglio n. 26** risulta sottoposta al seguente quadro vincolistico:

- ricade in area considerata Bene Paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D.l.vo 22/01/2004 n. 42 in conseguenza della perimetrazione del D.M. 15/07/1953 (ex legge n. 1497/39) e quindi è sottoposta alle limitazioni ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato;
- non ricade in aree sottoposte al Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26, D.G.R. n. 6215/96 ed alla D.G.R. n. 3888/98;
- ricade in aree sottoposte al Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.);
- ricade in aree individuate a rischio della Piana di San Vittorino ai sensi della D.G.R. Lazio 12/11/1996 n. 8989, Settore A (Zona Alluvionale);
- è sottoposta alle particolari prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 64/74).

- la **part. 843 del Foglio n. 22** risulta sottoposta al seguente quadro vincolistico:

- ricade in area considerata Bene Paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D.L.vo 22/01/2004 n. 42 in conseguenza della perimetrazione del D.M. 15/07/1953 (ex legge n. 1497/39) e quindi è sottoposta alle limitazioni ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato;
- non ricade in aree sottoposte al Vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26, D.G.R. n. 6215/96 ed alla D.G.R. n. 3888/98;
- ricade in aree individuate a rischio della Piana di San Vittorino ai sensi della D.G.R. Lazio 12/11/1996 n. 8989, Settore A (Zona Carbonatica);
- è sottoposta alle particolari prescrizioni per le costruzioni in zone sismiche di cui all'art. 93 del D.P.R. 380/2001 (ex Legge 64/74).

#### **Immobile ubicato in Comune di Calcata (Vt)**

Anche per l'immobile sito in Comune di Calcata (Vt), ai fini dell'accertamento della sua destinazione urbanistica, la scrivente ha provveduto a richiedere ed ottenere il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica (All. n. 11) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Calcata, una prima volta in data 12/06/2019 ed una seconda volta, per aggiornamento, in data 18/10/2023.

Dai Certificati di destinazione urbanistica suddetti si rileva che:

- la **part. 569 del Foglio 3** censita al Catasto del Comune di Calcata ricade, secondo il Piano Regolatore Generale (approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 7136 del 22/09/1993 e successiva Variante al PRG adottata con Deliberazione di C.C. n. 6 del 19/03/2007 ed approvata con Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio n. 398 del 09/09/2011) in

zona B – sottozona B1 – Completamento di PRG, con relative prescrizioni e vincoli (specificate nel certificato medesimo ed a cui si rimanda per il dettaglio).

**E) Rispondenza degli immobili alla normativa edilizia**

**Immobile ubicato in Comune di Castel Sant'Angelo (Ri), Via Termine 2**

Come descritto al paragrafo A) della presente relazione per l'immobile sito in Via Termine 2 è stata presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge n. 47 del 28/02/1985. Dai colloqui e documenti ottenuti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo non risulta completato l'iter istruttorio della pratica in oggetto non essendo stata depositata da parte richiedente tutta la documentazione richiesta e necessaria allo scopo. Le comunicazioni intercorse fra il Comune e la parte richiedente risultano, infatti, interrotte al 1997.

Pertanto, al momento, l'immobile in oggetto è privo di titolo edilizio che lo legittima. Al solo fine di lasciare una traccia, la scrivente fa rilevare che, nel modello A della Domanda di sanatoria in questione, viene riportata l'esistenza di una licenza o concessione n. 21 del 16/11/1964 che, tuttavia, il Comune non ha reperito e che non risulta neanche menzionata nell'Atto di compravendita Notaio Cesare Felice Giuliani di Roma del 27/10/2008 Repertorio n.2924 Raccolta n.1531 (con il quale la Società fallita acquistava l'immobile in questione dai Sigg.ri \_\_\_\_\_ richiedente la sanatoria,

\_\_\_\_\_ ) ove, all'art. 8, viene solo dichiarato "che la costruzione dell'immobile oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1 settembre 1967" e che, "non sono state eseguite altre opere successivamente ad eccezione di quelle per le quali la parte

venditrice dichiara che è stata presentata al Comune di Castel Sant' Angelo domanda di condono prot.n.1057 in data primo aprile 1986”.

A tal proposito la scrivente sottolinea che nei modelli A ed R, viene riportata una superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria di mq. 26,91, mentre nell’elaborato grafico e nella Relazione Tecnica depositati (insieme ad altri documenti) in data 31/12/1997 presso il Comune di Castel Sant’Angelo da parte richiedente, la superficie utile da condonare viene quantificata in mq. 115,86.

L’elaborato grafico in questione, infatti, descrive una situazione ante-operam dell’immobile in oggetto corrispondente ad un piccolo fabbricato di due piani fuori terra, delle dimensioni in pianta di ml. 7.60 x ml. 4.60, mentre la situazione post-operam riporta un volume a base trapezoidale, costituente l’abuso, aderente a quello esistente ante-operam per i due piani, ed in più un intero piano abusivo al terzo livello.

Va detto, altresì, che l’immobile in questione, secondo quanto riportato nel CDU rilasciato dal Comune di Castel Sant’Angelo, ricade in aree sottoposte al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ed in aree individuate a rischio della Piana di San Vittorino ai sensi della D.G.R. Lazio 12/11/1996 n. 8989 (ex Legge 64/74).

Dall’analisi della cartografia del PAI (primo aggiornamento, adottato dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di bacino del fiume Tevere con deliberazione n. 125 del 18 luglio 2012) in scala 1:10.000 (Tav. 22) si evince che l’area in cui insiste l’immobile in questione è classificata come Fascia fluviale A, zona a rischio R4, ossia fascia fluviale del reticolo principale con rischio molto elevato (quando esistono condizioni che determinano la

possibilità di: a) perdita di vite umane o lesioni gravi alle persone; b) danni gravi e collasso di edifici o infrastrutture; c) danni gravi ad attività socio-economiche), per la quale le Norme Tecniche di Attuazione, all'art. 28, prevedono le varie tipologie di interventi edilizi ammessi e da porre in essere con o senza preventivo nulla osta dell'autorità idraulica competente.

Non viene fatta menzione, però, della disciplina applicabile per gli interventi abusivi già realizzati, oggetto di domanda di condono ancora pendente, come quello di specie, eseguito prima dell'adozione del PAI.

A tale proposito, nel corso degli accessi effettuati dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo e presso l'Ufficio Piani e Programmi dell'Autorità di Bacino Distrettuale a Roma, veniva richiesto un parere sul caso di specie, ma entrambi gli Uffici rimandavano ogni valutazione all'atto dell'istruttoria della pratica edilizia e della eventuale richiesta di nulla osta all'autorità idraulica competente.

E' evidente che tale circostanza pone in essere la possibilità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di non poter rilasciare l'eventuale concessione in sanatoria per mancata ottemperanza dei requisiti richiesti, con la conseguenza che l'immobile in oggetto risulta oggi gravato da una concreta alea di rischio sul suo futuro destino.

#### **Immobilе ubicato in Comune di Calcata (Vt)**

Come descritto al paragrafo precedente "Destinazione urbanistica degli immobili", il terreno ubicato in Via Monte Grappa ricade in zona B – sottozona B1 – Completamento di PRG risultando, quindi, edificabile sulla scorta delle prescrizioni di piano.

A tale fine, in data 19/02/2008, i Sigg.ri (danti causa della Società fallita) presentavano al Comune di Calcata istanza di rilascio di permesso di costruire prot. 499, riguardante la realizzazione di un fabbricato con destinazione residenziale sul lotto di terreno n. 149 sito in Via Monte Grappa distinto al NCT al Foglio 3 mappale 569. Acquisito il terreno con Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Togandi di Roma del 04/04/2008 rep. 6548/3747, la Società fallita, per il tramite del suo Amministratore Unico e Legale Rappresentante Sig. , otteneva dal Comune di Calcata il Permesso di Costruire n. 13 in data 26/08/2009 prot. 3175 (All. n. 12), che fissava l'inizio dei lavori entro un anno dalla data di rilascio del Permesso stesso ed il termine di ultimazione dei lavori non oltre i tre anni dall'inizio dei lavori salvo preventiva espressa proroga scritta da parte del Comune.

Con istanza successiva, il Sig. , in data 29/07/2010 prot. 2116, a presentare al Comune di Calcata un progetto di Variante in corso d'opera (allegato in stralcio n. 13), ottenendo il Permesso di Costruire n. 9 del 28/10/2010 prot. 3073 (allegato n. 12). Tale Permesso risulta, ovviamente, scaduto, essendo stati interrotti i lavori, il manufatto rimasto incompleto e abbondantemente trascorso il termine per l'ultimazione delle opere edilizie, previsto non superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Sulla scorta del progetto di variante sopracitato la scrivente, nel corso del sopralluoghi effettuati procedeva a verificare (seppure con le limitazioni del caso, dovute alla impraticabilità di alcune zone del lotto, delle strutture di fondazione e del piano ultimo e sottotetto) le misure generali della struttura rilevandone la sostanziale conformità a quanto descritto in progetto.

### **G) Determinazione del valore commerciale degli immobili**

#### **Immobili ubicati in Comune di Castel Sant'Angelo (Ri):**

##### **1) Immobile in Via Termine 2**

Prima di procedere alla stima del valore degli immobili oggetto della presente relazione, è bene sottolineare che, relativamente ai beni della Società fallita ubicati in Comune di Castel Sant'Angelo, ed, in particolare, all'unità immobiliare cielo-terra ubicato in Via Termine 2, la sanabilità dell'immobile appare, allo stato attuale, del tutto aleatoria, posto che le verifiche della legittimità della domanda di condono esistente e dei requisiti richiesti dalla procedura (così come della procedibilità del rilascio dell'eventuale nulla osta dell'autorità idraulica competente), potranno avvenire, eventualmente (semprechè ne ricorrano i presupposti), solo a seguito di esame istruttorio da parte dell'Amministrazione Comunale e degli altri Enti preposti.

E' evidente, pertanto, che la situazione dell'immobile è tale per cui la platea dei potenziali acquirenti potrebbe risultare piuttosto ristretta, ciò inficiando di molto una qualsiasi valutazione di mercato. Oltretutto, le precarie condizioni di conservazione e manutenzione (stato di forte degrado e completo abbandono) in cui versa il bene in oggetto e le spese che dovrebbero essere affrontate per riportarlo alla sua completa funzionalità, sono tali da ridurre ulteriormente la sua appetibilità.

Allo stato attuale, pertanto, la scrivente, non può non tenerne conto ai fini della sua valutazione e, pertanto, ritiene di considerare un valore calcolato proporzionando l'effetto atteso alla sua probabilità di accadimento e, quindi, operando un abbattimento del valore che l'immobile potrebbe possedere se fosse legittimato da un titolo edilizio.

Per pervenire a tale valore, trattandosi di un immobile a destinazione residenziale, si è ricercato preliminarmente il costo unitario a metro quadrato di superficie coperta di immobili in situazione di regolarità urbanistico-edilizia, consimili per consistenza e caratteristiche generali, effettuando indagini in loco e fuori, nonché integrando detti dati con quelli dell'archivio personale e con le quotazioni immobiliari per le vendite (All. n. 14), proposte dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio Immobiliare I semestre 2023 per Abitazioni di tipo economico nella zona centrale di Castel Sant'Angelo, dal Borsino Immobiliare online ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) per abitazioni in località Vasche, da Immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/castel-sant-angelo/>) per immobili in Comune di Castel Sant'Angelo ad Ottobre 2023, da Immobiliare.it, da Caasa Mercato Immobiliare (<https://www.caasa.it/rieti/castel-s-angelo/appartamento/in-vendita.html>) per immobili in vendita a Castel Sant'Angelo.

Sulla base dei dati reperiti relativamente ad immobili consimili a quello in esame è stato possibile costruire un istogramma delle frequenze dei prezzi a metro quadrato, approssimato da una curva gaussiana che si sviluppa essenzialmente fra un minimo di € 390,00/mq. ed un massimo di € 900,00/mq. In considerazione, tuttavia, delle attuali condizioni di stagnazione del mercato immobiliare di zona, dell'ubicazione dell'immobile in questione e, soprattutto, dello stato di conservazione e manutenzione (immobile bisognoso di ristrutturazione completa), già descritti ai paragrafi precedenti, nonché delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la scrivente ritiene opportuno individuare il valore minimo a mq. di superficie pari

ad € 390,00/mq. che rappresenta il più probabile valore di mercato di immobili con caratteristiche consimili a quello oggetto di stima.

Tenuto conto, tuttavia, dell'alea di rischio che grava sull'immobile a causa della sua situazione urbanistico-edilizia, e, quindi, della possibilità di inammissibilità della domanda di condono o della sua reiezione successivamente all'istruttoria degli Enti preposti, la sottoscritta ritiene di applicare a tale valore un abbattimento del 50% ottenendo così un valore virtuale a mq. di superficie pari a: € 390,00/mq. x 0,50%= € 195,00/mq.

Applicando il valore a mq. di superficie sopra individuato alla consistenza rilevata al paragrafo D) relativamente all'immobile in oggetto, si ottiene il seguente valore di stima:

€ 195,00 x mq. 205,00 = € 39.975,00 ed in c.t € 40.000,00

## **2) Terreno edificabile in Via del campo di calcio**

Come descritto al paragrafo E) della presente relazione (Destinazione urbanistica degli immobili oggetto di stima) il terreno in oggetto ricade in zona C1 (Espansione residenziale di progetto semintensiva) per la quale le relative prescrizioni, ai fini dell'edificabilità, indicano una superficie minima del lotto di mq. 500.00, un indice di densità fondiaria pari a mc/mq. 0.80, un numero massimo di piani 2 con un'altezza fuori terra di mt. 7,50, distanze minime dal filo delle strade e da altri fabbricati pari a ml. 10.00 e una distanza minima dai confini interni pari a mt. 6.00 o confine previa convenzione tra i proprietari.

Il lotto ricade in area considerata Bene Paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D.l.vo 22/01/2004 n. 42 in conseguenza della perimetrazione

del D.M. 15/07/1953 (ex legge n. 1497/39) e, quindi, è sottoposta alle limitazioni ed alle prescrizioni del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato, con richiesta di parere paesaggistico preventivo ed, infine ricade anche in aree individuate a rischio della Piana di San Vittorino ai sensi della D.G.R. Lazio 12/11/1996 n. 8989, Settore A (Zona Carbonatica) che prevede che l'edificazione è ipotizzabile solo previo accertamento dettagliato di carattere geognostico, e conferma l'altezza di due piani fuori terra alla gronda.

Avuto riguardo per quanto sopra esposto, la scelta del procedimento di stima idoneo, si basa, quindi, sulla situazione del mercato immobiliare della zona in cui è ubicato l'immobile in esame, che non risulta sufficientemente dinamico e trasparente (non vi è, infatti, un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi a quello oggetto di stima, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche), bensì piuttosto in crisi, con staticità delle contrattazioni e conseguente difficoltà per il valutatore di fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero assai ridotto.

L'unica informazione reperita in loco, dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo, indica in € 20,00-30,00 il valore a metro quadrato di superficie per i terreni edificabili ubicati nel territorio di Cittàducale-Castel Sant'Angelo con un'oscillazione del range verso il basso per il Comune di Castel Sant'Angelo e verso l'alto per il Comune di Cittàducale.

La scrivente ha, quindi, ritenuto opportuno adottare come criterio di stima del terreno in oggetto, il procedimento sintetico-comparativo a

costo di trasformazione, ossia il più probabile valore venale dell'area ricavato dal valore del fabbricato che potrà essere realizzato sul lotto di terreno in esame destinato all'edificazione privata.

Per la determinazione del valore venale dell'area in oggetto è stato preliminarmente necessario individuare elementi rispondenti ad esigenze di uniformità e correttezza, associando ad un valore fisso, e cioè il valore del fabbricato (ottenuto dalla media dei valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -I semestre 2023 per Abitazioni di tipo economico nella zona centrale di Castel Sant'Angelo, dal Borsino Immobiliare online ([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)) per abitazioni in località Via dei Laghi, da Immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/castel-sant-angelo/>) per immobili in Comune di Castel Sant'Angelo ad Ottobre 2023, da Immobiliare.it, da [Mercato-Immobiliare.info/lazio/rieti.html](http://Mercato-Immobiliare.info/lazio/rieti.html) per immobili in vendita a Castel Sant'Angelo), altri valori dinamici nonché fattori correttivi che raggiungano l'obiettivo di una maggiore aderenza alla realtà del mercato immobiliare locale.

La prima operazione di calcolo è rappresentata, quindi, dalla raccolta dei dati tratti dalle varie banche dati sopracitate per stabili di fascia media.

Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq. di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.

Fonti	Zona	Tipologia	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
OMI (Agenzia del Territorio)	Centro storico Comune Castel Sant'Angelo	Abitaz. tipo economico	€ 530/mq.	€ 700/mq.	€ 615/mq.
Borsino Immobiliare	Semiperiferica Via dei Laghi	Abit. In stabili di fascia media	€ 448/mq.	€ 658/mq.	€ 553/mq.
Immobiliare.it	Comune Castel Sant'Angelo	Abitazioni			€ 558/mq.
Mercato- Immobiliare.info/lazio/rieti.html	Comune Castel Sant'Angelo	Abitazioni			€ 650/mq.
<b>Media dei valori</b>					<b>€ 594/mq.</b>

Considerati i valori minimo e massimo presenti nelle quotazioni suddette e rilevata, da un lato, la difficoltà del momento storico sotto il profilo edilizio (con diminuzione del volume delle compravendite e riduzione dei prezzi di vendita) e, dall'altro, la necessità di assumere un valore a nuovo del costruito, si adotterà, per la stima del valore del fabbricato edificabile, la media delle quotazioni "medie", pari ad € 594,00 che rappresenta il valore unitario per metro quadrato di superficie costruita.

La seconda griglia di elementi è ricavabile da quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nelle prescrizioni riportate o nelle altre norme attendibili di cui si dirà appresso.

In particolare si rilevano:

- il parametro urbanistico-territoriale (indice di densità fondiaria), che indica la potenzialità edificatoria, che per l'area in esame è assumibile pari a 0,80 mc./mq.;
- media dell'incidenza dell'area sul prodotto finito: rappresenta la percentuale di incidenza del valore dell'area rispetto al valore del fabbricato.

Mentre il parametro urbanistico-territoriale è desumibile e stabilito, l'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che si ipotizza, assumendo un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale, ossia quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n.248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza venga determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno sul valore della costruzione pari al minimo previsto, ossia al 20%, tenuto conto, in particolare, delle mutate condizioni di mercato derivanti dalla situazione di stagnazione dell'attività edilizia che ha generato una maggiore disponibilità di aree edificabili con notevole incremento dell'offerta sul mercato e conseguente diminuzione dei relativi prezzi.

Tuttavia, occorre considerare anche alcuni fattori specifici dell'area che, facendo riferimento alle sue condizioni estrinseche ed intrinseche, influiscono positivamente o negativamente sul valore della stessa. In particolare, le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la posizione del lotto in area suburbana e decentrata rispetto al vicino e più dinamico agglomerato urbano di Castel Sant'Angelo per cui si adotterà un coefficiente pari a 0.90;
- la distanza dai servizi presenti sul territorio (scuole primarie, negozi, ecc.), localizzati per lo più nel centro di Castel Sant'Angelo e a Canetra a circa km.

3 di distanza. I servizi principali e la scuola secondaria di primo e secondo grado più vicine sono a Cittàducale e, quindi, comunque distanti rispetto all'intero Comune di Castel Sant'Angelo. Si adotterà, pertanto, un coefficiente pari a 0.90;

- la relativa vicinanza ai servizi di trasporto pubblico (fermata bus Vasche) per cui si adotterà un coefficiente pari a 0.95;

Le condizioni intrinseche da considerare sono, invece, quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio del fabbricato e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni medie del lotto (considerato che il lotto minimo secondo le prescrizioni di Piano è pari a mq. 500), per cui si adotterà un coefficiente pari a 1.05;

- la forma geometrica del lotto (quadrilatera pressochè regolare) per cui si adotterà un coefficiente pari a 1.00;

- la lunghezza del fronte stradale (minore della larghezza del lotto ma con facilità di accesso) per cui si adotterà un coefficiente pari a 1.00

- la giacitura del terreno leggermente in pendenza e la parziale recinzione dello stesso, coefficiente 0.95

- la distanza del lotto dagli allacciamenti (relativamente breve) coefficiente 1.00

Pertanto, considerando tutti i coefficienti sopra riportati avremo un coefficiente totale di apprezzamento pari a:

$$K_t = 0.90 \times 0.90 \times 0.95 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00 = 0,7676$$

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia

ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nella vendita del terreno all'asta giudiziaria, quindi nella fase progettuale ed autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile. Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto, deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate è rappresentato con la variabile "n" che, prudenzialmente viene previsto pari a 5.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, rappresentato con la variabile "r", che si assume pari all'EURIBOR a 12 mesi (0,04154%).

Dei dati necessari per giungere alla determinazione del valore del terreno quello maggiormente incognito è sicuramente la superficie espressa in mq. della costruzione. Infatti, pur avendo a disposizione i dati relativi all'indice di fabbricabilità fondiaria (che in pratica stabilisce che superficie massima di costruzione è possibile realizzare su una determinata area), non è totalmente scontato trasformare tale volume nella superficie della costruzione realizzabile da assumere in questa valutazione, in mancanza della fase istruttoria e/o di un progetto di fattibilità.

In via generale per arrivare alla superficie realizzabile, in presenza di un indice di realizzazione in termini di volumetria e non di Superficie Lorda della costruzione (SL costr.), avendo a disposizione il volume basterà dividere quest'ultimo per l'altezza media di un piano della costruzione e cioè circa 3 metri.

Per determinare in via generale il più probabile valore venale di riferimento dell'area in esame seguendo i criteri appena illustrati, occorrerà considerare, quindi, i seguenti dati:

1. superficie dell'area (ricavabile dalla visura catastale, pari a mq. 2.260)
2. indice di densità fondiaria (ricavabile dal CDU e pari a mc/mq. 0.80);
3. superficie realizzabile del fabbricato (SL costr.);
4. valore del fabbricato al mq (V.u.mq.).

In realtà i primi due dati sono necessari per determinare il terzo, cioè la superficie espressa in mq. del fabbricato realizzabile che, moltiplicata per il valore unitario a metro quadrato di costruito, consentirà di ottenere il valore totale del fabbricato costruito.

Una volta in possesso di detto dato, per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza dell'area, stabilita nel 20%, al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto.

L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nelle seguenti formule:

$$SL \text{ costr.} = \frac{St \times Idf}{3} \quad \frac{2.260 \times 0.8}{3} = 603 \text{ mq.}$$

$$V.v.t. = (SL \text{ costr.} \times V.u.s.c. \times 20\%) \times k_t / (1+r)^n$$

Dove:

- St area è la superficie totale dell'area
- Idf indice densità fondiaria = 0.80 mc./mq.
- V.v.t./mq è il valore venale del terreno al metro quadrato;
- SL costr. è la superficie lorda indicativa della costruzione realizzabile;
- V.u.s.c./mq. è il valore unitario a metro quadrato di superficie costruita desunto dai listini ufficiali;

- r è il tasso di interesse (pari a 0,04154%);
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione (assunti pari a 5);
- 20% è la percentuale di incidenza media dell'area sul valore del fabbricato;
- $k_t$  è il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento dell'area
- $(1+r)^n$  è l'attualizzazione;

Applicando i valori del caso alla formula sopra riportata si ottiene:

$$SL \text{ costr.} = \frac{St \times Idf}{3} = \frac{2.260 \times 0.80}{3} = \frac{1.808}{3} = \text{mq. } 602,66 \text{ e in c.t. mq. } 603,00$$

$$V.v.t. = (SL \text{ costr} \times V.u.s.c. \times 20\%) \times k_t / (1+r)^n$$

$$V.v.t. = \frac{(\text{mq. } 603,00 \times \text{€}/\text{mq. } 594,00 \times 20\%) \times 0.7676}{(1 + 0.04154)^5}$$

$$V.v.t. = \frac{54.988,10}{(1,04154)^5} = \frac{54.988,10}{1,22568} = \text{€ } 44.863,34 \text{ ed in c.t. € } \mathbf{45.000,00}$$

che la scrivente ritiene essere il più probabile valore di mercato del terreno edificabile oggetto di stima.

Tale valore, peraltro, risulta in linea e corrispondente a quanto indicato alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo nel corso dei colloqui effettuati per la ricerca e l'acquisizione della documentazione e di tutte le informazioni utili all'espletamento dell'incarico.

L'Ufficio, infatti, ha indicato un valore a metro quadrato di superficie di terreno edificabile per il territorio comunale pari ad € 20,00 circa, sulla scorta delle informazioni acquisite dall'Agenzia delle Entrate.

Applicando tale valore alla consistenza complessiva del lotto, si ottiene la stima del valore complessivo dell'immobile in oggetto pari ad € 45.200,00 ed in c.t. € 45.000.

**Immobile ubicato in Comune di Calcata (Vt)**

Come già indicato al paragrafo D) della presente relazione l'immobile ubicato in Comune di Calcata oggetto di stima è costituito da un lotto di terreno edificabile con soprastante struttura intelaiata in c.a.

Pertanto, il suo valore complessivo sarà dato dal valore dell'area parzialmente edificata e dal valore della struttura già realizzata, avuto riguardo per le attività edilizie ancora da porre in essere per portare a compimento l'intero intervento. Analogamente a quanto già effettuato per il terreno edificabile sito in Comune di Castel Sant'Angelo, la scrivente ha proceduto, quindi, alla stima dell'immobile sito in Comune di Calcata facendo ricorso al procedimento sintetico-comparativo a costo di trasformazione, ossia ha determinato i valori venali del lotto edificabile e della struttura intelaiata in c.a. ivi insistente, ricavandoli dalla loro incidenza percentuale sul valore del fabbricato finito. Preliminarmente si è proceduto, quindi, ad individuare il valore del fabbricato, ottenuto dalla media dei valori desunti dalla banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - I semestre 2023 per Abitazioni civili e negozi nella zona B1 centro storico di Calcata, dal Borsino Immobiliare online per abitazioni e negozi in Via Monte Grappa, da Immobiliare.it (<https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/lazio/calcata/>) per immobili in Comune di Calcata ad Ottobre 2023, dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo edito per il II Semestre 2022 dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e

Agricoltura Rieti-Viterbo per abitazioni, negozi e terreni in vendita a Calcata, da Immobiliare.it, da Immobiliagest.it/Lazio/Calcata per case e terreni in vendita a Calcata.

La prima operazione di calcolo è rappresentata, quindi, dalla raccolta dei dati tratti dalle varie banche dati sopracitate per stabili di nuova costruzione.

Tali valori, distinti per zona e destinazione d'uso e riferiti a mq. di superficie lorda, sono riassunti nella tabella che segue.

Fonti	Zona	Tipologia	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
OMI (Agenzia del Territorio)	Zona B1 Centro storico Calcata	Abitaz. civili	€ 950/mq.	€ 1.400/mq.	€ 1.175/mq.
Osservatorio valori immobiliari della provincia di Viterbo	Comune di Calcata	Abitaz. nuove	€ 1.200/mq.	€ 1.300/mq.	€ 1.250/mq.
		Negozi	€ 600/mq.	€ 800/mq.	€ 700/mq.
Borsino Immobiliare	Centrale Via Montegrappa	Abitaz. in prima fascia	€ 540/mq.	€ 897/mq.	€ 719/mq.
		Negozi	€ 538/mq.	€ 1.180/mq.	€ 859/mq.
		Posto auto	€ 142/mq.	€ 208/mq.	€ 175/mq.
Immobiliare.it	Calcata	Abitazioni			€ 896/mq.
Immobiliagest.it/Lazio/Calcata	Calcata	Abitazioni			€ 940/mq.
<b>Media dei valori</b>		Abitazioni			€ 988/mq. in c.t. <b>€ 1.000/mq.</b>
<b>Media dei valori</b>		Negozi			€ 780/mq. in c.t. <b>€ 800/mq.</b>

Si è adottata, per la stima del valore del fabbricato edificabile, la media delle quotazioni "medie" delle fonti sopracitate, che rappresenta il più probabile valore unitario per metro quadrato di superficie costruita, pari ad € 1.000,00/mq. per le abitazioni e ad € 800/mq. per i negozi.

Per il calcolo delle superfici si sono prese in considerazione le consistenze riportate nel progetto di variante approvato con concessione n. 9 del 28/10/2010.

Per l'area in oggetto, il progetto approvato prevede infatti:

(If) = 2 mc/mq. per abitazione

(If) = 1 mc/mq per servizi

Il volume residenziale edificabile (V) risulta pari a mc. 574,74, mentre quello per servizi edificabile (V) pari a mc. 287,37 che rispettivamente, considerata un'altezza di piano pari a ml. 3,00, risultano corrispondenti a mq. 95,79 per due piani (p. 1° e p. 2° destinati ad abitazioni) e a mq. 95,79 per il piano terra (destinato a negozio con wc e locale di passaggio).

Il valore di mercato dell'edificio realizzabile (Vmf) sull'area in esame è ottenuto moltiplicando il valore unitario di mercato (Vumf) delle porzioni immobiliari con diverse destinazioni per la superficie lorda di pavimento realizzabile (Slp) per ciascuna destinazione:

$V_{mfr}(\text{residenza}) = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq. } (95,79 \times 2) = \text{€ } 1.000,00 \times \text{mq. } 191,58$   
 $= \text{€ } 191.580,00$

$V_{mfn}(\text{negoziato}) = \text{€/mq } 800,00 \times \text{mq. } 58,435 = \text{€ } 46.748,00$

$V_{mfp}(\text{passaggio}) = 25\% \text{ di } V_{mfr} = \text{€/mq. } 250,00 \times \text{mq. } 37,355 = \text{€ } 9.339,00$

$V_{ms}(\text{soffitta non abitabile}) = 50\% \text{ di } V_{mfr} = \text{€/mq. } 500,00 \times \text{mq. } (33,21 \times 2)$   
 $= \text{€ } 500,00 \times \text{mq. } 66,42 = \text{€ } 33.210,00$

Superficie complessiva destinata a parcheggio retrostante il fabbricato = mq.  
 165,38

$V_{mfp}(\text{posti auto ricavati nell'area destinata a parcheggio}) \text{ n. } 5 \text{ con superficie}$   
 $\text{mq. } 12,20 \text{ ciascuno} = 20\% \text{ di } V_{mfr} = \text{€ } 200,00/\text{mq.} \times 12,20 = \text{€ } 2.440,00 \times \text{n.}$   
 $5 \text{ posti auto} = \text{€ } 12.200,00$

$V_{mf}(\text{totale}) = \text{€ } 191.580,00 + \text{€ } 46.748,00 + \text{€ } 9.339,00 + \text{€ } 33.210,00 +$   
 $\text{€ } 12.200,00 = \text{€ } 293.077,00 \text{ e in c.t. } \text{€ } 293.000,00$

L'incidenza media dell'area sul valore della costruzione finita è un dato che si ipotizza, assumendo un parametro ritenuto attendibile in quanto ufficiale, ossia quello desumibile dall'art. 36 comma 7 del D.L. 4 Luglio 2006 n. 223, convertito dalla Legge 4 Agosto 2006 n.248, che stabilisce, ai fini del calcolo delle quote di ammortamento per i fabbricati, che il costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza venga determinato come percentuale non inferiore al 20% del costo complessivo dei fabbricati.

Per la presente stima si ritiene di poter adottare una incidenza del terreno sul valore della costruzione pari al minimo previsto, ossia al 20%, tenuto conto anche delle condizioni del mercato locale.

Tuttavia, occorre considerare anche alcuni fattori specifici dell'area che, facendo riferimento alle sue condizioni estrinseche ed intrinseche, influiscono positivamente o negativamente sul valore della stessa. In particolare, le condizioni estrinseche o di zona corrispondono alle "qualità" relative all'area da edificare ed influenzano il grado di apprezzamento dell'area stessa, come:

- la posizione del lotto in area centrale del Comune di Calcata per cui si adotterà un coefficiente pari a 1.05;
- la vicinanza ai principali servizi presenti sul territorio (scuola primaria, Comune, Chiesa, negozi, ecc.), localizzati per lo più nel centro di Calcata. Si adotterà, pertanto, un coefficiente pari a 1.05;
- la relativa vicinanza ai servizi di trasporto pubblico (fermate bus sulla Circonvallazione) per cui si adotterà un coefficiente pari a 1.00;

Le condizioni intrinseche da considerare sono, invece, quelle proprie dell'area edificabile ed hanno influenza sulle possibilità tecniche di utilizzo dell'area stessa, sul pregio del fabbricato e sul costo di costruzione, come:

- le dimensioni esigue del lotto e, di conseguenza, la vicinanza con i fabbricati limitrofi, per cui si adotterà un coefficiente pari a 0.90;
- la forma geometrica del lotto (quadrilatera pressochè regolare) per cui si adotterà un coefficiente pari a 1.00;
- la larghezza del fronte stradale (decisamente minore della lunghezza del lotto che non consente un comodo accesso alla porzione retrostante del lotto stesso) per cui si adotterà un coefficiente pari a 0.90;
- la giacitura in piano del terreno e la parziale recinzione dello stesso, coefficiente 1.00;
- la vicinanza del lotto agli allacciamenti coefficiente 1.00

Pertanto, considerando tutti i coefficienti sopra riportati avremo un coefficiente totale di apprezzamento pari a:

$$K_t = 1.05 \times 1.05 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00 = 0,8930$$

La terza griglia di elementi è rappresentata dall'attualizzazione del valore dell'area in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione edilizia ipotizzata e che si articola in diverse fasi consistenti prima nella vendita del terreno all'asta giudiziaria, quindi nella fase autorizzativa e successivamente nella costruzione ed ultimazione dell'immobile. Il valore dell'area, (ricavabile dalla differenza fra ricavi e costi), in quanto calcolato alla fine del ciclo suddetto, deve essere reso attuale in rapporto alla durata del ciclo stesso.

Il numero di anni di durata delle fasi sopra indicate è rappresentato con la variabile "n" che, prudenzialmente viene previsto pari a 3.

L'altra variabile per l'attualizzazione del valore è rappresentata dal tasso di remunerazione di investimenti ordinari a medio termine, rappresentato con la variabile "r", che si assume pari all'EURIBOR a 12 mesi (0,04154%).

Assunto il valore totale del fabbricato costruito come sopra riportato è pari ad € 293.000,00, per arrivare alla determinazione del valore del terreno basterà applicare la percentuale di incidenza dell'area, stabilita nel 20% e corretta con il coefficiente di apprezzamento totale, al valore del fabbricato ultimato ed infine attualizzare il valore ottenuto.

L'operazione sin qui descritta può essere riassunta nelle seguenti formule:

$$V.v.t. = Vmf \times 20\% \times k_t / (1+r)^n$$

Dove:

- V.v.t./mq è il valore venale del terreno al metro quadrato;
- Vmf è il valore totale del fabbricato
- 20% è la percentuale di incidenza media dell'area sul valore del fabbricato;
- $k_t$  è il coefficiente di apprezzamento o deprezzamento dell'area
- r è il tasso di interesse (pari a 0,04154%);
- n è il numero di anni del ciclo per ultimare la costruzione (assunti pari a 3);
- $(1+r)^n$  è l'attualizzazione;

Applicando i valori del caso alla formula sopra riportata si ottiene:

$$V.v.t. = € 293.000,00 \times 20\% \times k_t / (1+r)^n$$

$$V.v.t. = \frac{(€ 293.000,00 \times 20\%) \times 0.8930}{(1 + 0.04154)^3}$$

$$V.v.t. = \frac{52.239,80}{(1,04154)^3} = \frac{52.239,80}{1,1298} = € 46.238,09 \text{ ed in c.t. } € 46.200,00$$

Al fine di verificare la congruità del valore ottenuto la scrivente ha proceduto ad un secondo criterio di stima (sintetica per confronto) utilizzando il valore a metro cubo (€ 50,00/60,00 mq.) espresso dal listino dell'Osservatorio valori immobiliari della provincia di Viterbo edito dalla Camera di Commercio di Rieti e Viterbo per i terreni edificabili in Comune di Calcata.

Considerando che 1 mc : 3 ml. = 0,3333 mq. ne deriva che  
 € 50,00/60,00 : 0,3333 = € 150,00/180,00/mq.

Prendendo in considerazione il valore massimo pari ad € 180,00/mq. ed applicando ad esso il coefficiente di apprezzamento, come sopra individuato pari a 0,8930, si ottiene:

$$€ 180,00/mq \times 0,8930 = € 160,74/mq.$$

che, moltiplicato per la superficie del lotto pari a mq. 270,00, consente di ottenere il valore totale dell'area edificabile in oggetto e pari a:

$$€ 160,74 \times 270,00 \text{ mq.} = € 43.400,00$$

Dalla media dei due valori così ottenuti (€ 46.200,00 + € 43.400,00) si ricava il più probabile valore di mercato dell'area edificabile in esame pari ad € 44.800,00 ed in c.t. ad **€ 45.000,00.**

Anche per quanto riguarda la stima della struttura intelaiata in c.a. insistente sull'area edificabile in oggetto, si perviene al suo valore attribuendo ad essa una percentuale sintetica del costo di produzione del fabbricato realizzabile, pari ad € 293.000,00 e comprensivo di tutti i costi necessari per effettuare l'intervento edilizio, ossia:

- a) il costo dell'area edificabile, già valutato in € 45.000,00, pari ad una incidenza percentuale sul costo di produzione (€ 293.000,00) del 15,3583;
- b) il costo di costruzione del fabbricato la cui incidenza percentuale sul costo di produzione si assume pari al 50% ossia ad € 146.500,00;
- c) gli oneri concessori distinti in oneri di urbanizzazione primaria e secondaria più il contributo sul costo di costruzione da sostenere poiché la concessione è scaduta ed occorre ripresentare il progetto ed ottenere un nuovo Permesso di Costruire con una incidenza percentuale sul costo di produzione pari al 6% ossia pari a € 17.580,00;
- d) le spese tecniche che, nel caso di specie, riguardano gli onorari professionali per la preliminare verifica statica della struttura realizzata, la progettazione esecutiva delle opere ancora da effettuare (sulla scorta del progetto architettonico approvato all'epoca), la redazione di Capitolati e contratti, la Direzione dei lavori, il Coordinamento della sicurezza, il Collaudo statico delle opere (oltre alle spese generali ed agli imprevisti) con una incidenza pari all'8% ossia pari ad € 23.440,00;
- e) le spese di commercializzazione con una incidenza pari al 2% ossia pari ad € 5.860,00;
- f) gli oneri finanziari ossia gli interessi sul capitale investito con una incidenza pari al 3,6417% ossia pari ad € 10.670,00;
- g) l'utile dell'imprenditore con una incidenza percentuale sul costo di produzione del 15% ossia pari ad € 43.950,00.

Ricavato, quindi, il costo di costruzione totale del fabbricato (€ 146.500,00), applicando ad esso le singole percentuali previste nell'estimo urbano per le categorie di lavorazioni che costituiscono l'intervento, si perviene al valore

della struttura intelaiata in c.a. oggetto di stima, così come riportato nella sottostante tabella:

<b>Incidenza percentuale delle categorie di lavorazioni</b>			
1	Strutture in cemento armato incluso movimenti di terre	28%	<b>€ 41.020,00</b>
2	Tamponature e tramezzi	5%	€ 7.325,00
3	Intonaci (senza pitture)	7%	€ 10.255,00
4	Opere varie di completamento e finitura	32%	€ 46.880,00
5	Impianti tecnologici	28%	€ 41.020,00

e, pari, quindi ad € 41.020,00 ed in c.t. **€ 41.000,00**.

Sommando, quindi, a tale valore (€ 41.000,00), quello già ricavato per l'area edificabile in oggetto e pari ad € 45.000,00 si ottiene il valore totale dell'immobile ubicato in Comune di Calcata Via Monte Grappa oggetto della presente stima pari ad **€ 86.000,00**.

Null'altro avendo da aggiungere, ritenendo di avere espletato il mandato conferitomi, deposito la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Allegati:

- 1) Inquadramento territoriale
- 2) Rilievo fotografico degli immobili
- 3) Documentazione catastale relativa agli immobili ubicati in Comune di Castel Sant'Angelo (Visura per soggetto, Estratti di mappa, Visure storiche catastali degli immobili, Planimetria catastale attuale immobile Via Termine 2)

- 4) Certificati di Destinazione Urbanistica degli immobili di Castel Sant'Angelo (del 05/02/2020 e del 27/05/2023)
- 5) Attestazione vincoli per gli immobili di Castel Sant'Angelo
- 6) Comunicazione del Responsabile 3° Settore del Comune di Castel Sant'Angelo (con allegata documentazione) a seguito di richiesta di accesso agli atti della scrivente
- 7) Tav. 22 del PAI
- 8) Norme Tecniche di Attuazione PAI Luglio 2012
- 9) Delibera G.R. 12/11/1996 n. 8989
- 10) Documentazione catastale relativa all'immobile ubicato in Comune di Calcata (Visura per soggetto, Estratto di mappa, Visura storica catastale dell'immobile)
- 11) Certificati di Destinazione Urbanistica dell'immobile di Calcata (del 12/06/2019 e del 03/10/2023)
- 12) Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Calcata n. 13 del 26/08/2009 e n. 09 del 28/10/2010
- 13) Stralcio del progetto di variante di cui al Permesso di Costruire n. 09 del 28/10/2010
- 14) Listini immobiliari

Roma, 15/11/2023

Dott. Arch. Teresita d'Agostino

*Teresita D'Agostino*