

TRIBUNALE DI RIETI

**Relazione Tecnica di Stima del bene immobile di cui alla Procedura di liquidazione Giudiziale
n.1/2023 del Tribunale di Rieti - Società --- OMISSIS --- con sede in Rieti alla Via Moisè di
Gaio n.2.**

Il **Curatore della Procedura giudiziale di cui in oggetto n. 1/2023 del Tribunale di Rieti**
Avv. Enrico COLASANTI, ritenuta la necessità di acquisire agli atti istruttori del processo di cui
in epigrafe Consulenza Tecnica di stima riferita al bene immobile di **proprietà della Società ---
OMISSIS ---**, incaricava il sottoscritto **Ingegnere Alessandro Boncompagni**, iscritto all’Albo
Nazionale degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n.526 e con studio in Rieti Via del Duomo n.4,
per la redazione della perizia di risposta al seguente quesito:

***“Stimi il Consulente il bene immobile intestato alla Società --- OMISSIS --- sito in Rieti alla Via
Moisè di Gaio n.2”.***

Lo scrivente, esaminata la documentazione acquisita presso l’Agenzia delle Entrate, nonchè
esaminati gli atti e documenti della procedura giudiziale forniti dal Curatore ed effettuata ogni altra
ricerca necessaria si portava sui luoghi di stima per ivi procedere alle operazioni peritali e di
quant’altro occorrente per rispondere al quesito formulato dal Sig. Curatore Avv. Enrico
COLASANTI.

Quindi, raccolti tutti i dati, il C.t.u. redigeva la presente relazione di cui fanno parte integrante
gli allegati disegni e fotografie.

PREMESSA

Oggetto del presente incarico risulta essere la redazione dell'elaborato di stima riferito al bene immobile di proprietà, per la quota pari a 1/1, della Società --- OMISSIS --- sito in Rieti alla Via Moisè di Gaio n.2.

Nel dettaglio, previa consultazione catastale, è emerso che lo stesso immobile, **di categoria catastale D/2 (Alberghi e Pensioni)** risulta censito al **Foglio di Rieti n.76, Particella n.168, Subalterno n.6** e catastalmente intestato, per la quota di piena proprietà pari a 1/1, a:

- --- OMISSIS --- . con sede in Rieti, Viale Canali n.4 – Zona
Censuaria n.1, Categoria D/2, Rendita: € 12.600,00

Come riportato nella visura catastale tale identificazione deriva dalla Variazione del 05.06.2020, Pratica n. RI0015677 in atti dal 05.06.2020 – Fusione con Cambio di Destinazione (n. 3796.1/2020).

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare in oggetto è costituito da **un unico corpo di fabbrica** di ampia consistenza superficiale distribuita al **Piano Terra, Primo, Secondo e Terzo** sito in Rieti alla Via Moisè di Gaio n.2, (in epoca passata Via Ludovico Canali n.4), **all'interno del tessuto cittadino ubicato a ridosso del centro storico della città di Rieti.**



Aerofotogrammetria del fabbricato oggetto di stima (indicato con la freccia color rosso) ubicato a ridosso delle mura medioevali reatine delimitanti il centro storico della città.



Fotografia n.1 – Il fabbricato oggetto di stima, indicato con la freccia color rosso, ripreso dalla Via Ludovico Canali.



Fotografia n.2 – Il fabbricato oggetto di stima ripreso dallo spigolo Sud-Est.



Fotografia n.3 – Il fronte Est del fabbricato oggetto di stima ripreso dalla Via Moisè di Gaio.



Fotografia n.4 – Il fabbricato oggetto di stima ripreso dallo spigolo Nord-Est.

In dettaglio lo stesso, **allo stato attuale libero ed in passato destinato a casa di riposo “--- OMISSIS ---”**, sviluppa, al **Piano Terra**, una superficie lorda pari a circa metri quadrati 615,20 (giardino esterno, di superficie pari a circa metri quadrati 220,00, escluso) **all’interno della quale risultano distribuiti gli spazi destinati alla reception, alla socializzazione e alle attività collettive degli ospiti nonché numero due camere dedicate al personale in servizio.**

Per quanto invece riguarda il **Piano Primo, Secondo e Terzo**, ciascuno di consistenza superficiale lorda pari a circa metri quadrati 330,00, **essi risultano destinati alla zona notte e costituiti da camere singole e/o doppie con autonomi servizi igienici, il tutto come meglio esplicitato dalle planimetrie allegate alla presente.**

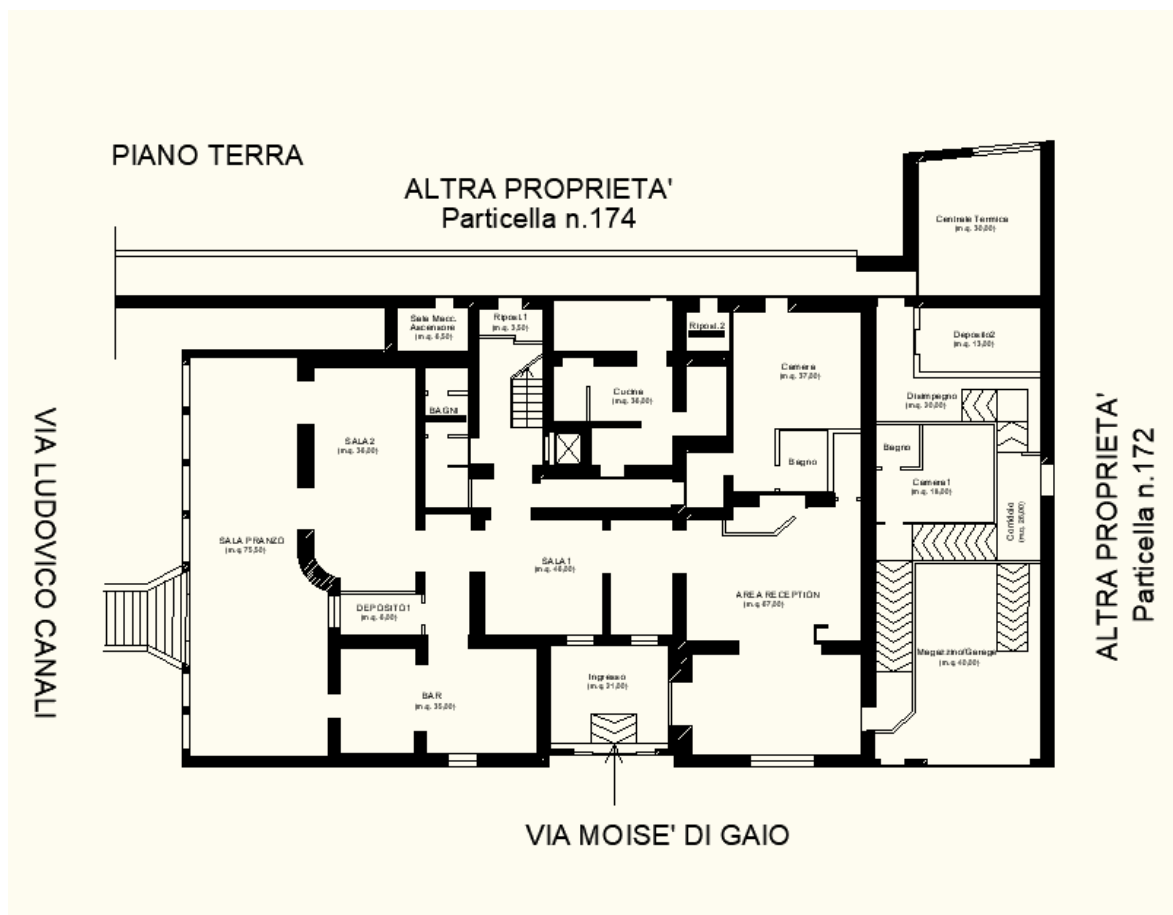
Nel dettaglio.

Piano Terra – Con accesso, attraverso un area di accesso di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 21,00, dalla Via Moisè di Gaio n.2, si giunge alla zona Reception attraverso la quale si accede agli spazi destinati alla socializzazione ed alle attività svolte dagli ospiti della struttura fino a giungere, in corrispondenza del fronte Sud del fabbricato, alla sala pranzo e bar.

Lungo il fronte Ovest trova luogo sia la zona cucina dotata di apparecchiature finalizzate alla cottura ed al mantenimento degli alimenti sia un ambiente Camera per i dipendenti della struttura ricettiva.

Per tutta la lunghezza del fronte Sud trova poi locazione un giardino esterno di esclusiva pertinenza del compendio immobiliare di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 220,00.

In corrispondenza del fronte Nord, oltre ad un ulteriore Ambiente Camera, trovano invece ubicazione l’Ambiente Deposito-Lavanderia ed un Ambiente Magazzino-Garage, **quest’ultimo trasformato in via di fuga antincendio a seguito della fusione, più avanti trattata, con la confinante unità immobiliare, non oggetto di stima, censita al Foglio n.76, Particella n. 172, Subalterno n.28.**



Planimetria del Piano Terra dell'immobile oggetto di stima.

Piano Primo-Secondo e Terzo – Attraverso il corpo scala, dotato anche di ascensore, ubicato in corrispondenza del fronte Ovest del fabbricato, si giunge ai **Piani Primo, Secondo e Terzo**, ricomprendenti le camere da letto degli ospiti della struttura ricettiva.

In particolare, su ogni livello, risultano ubicate numero 9 (nove) camere, ognuna provvista di autonomi servizi igienici, di diversa consistenza superficiale e, pertanto, capaci di ospitare da 1 a 3 persone.

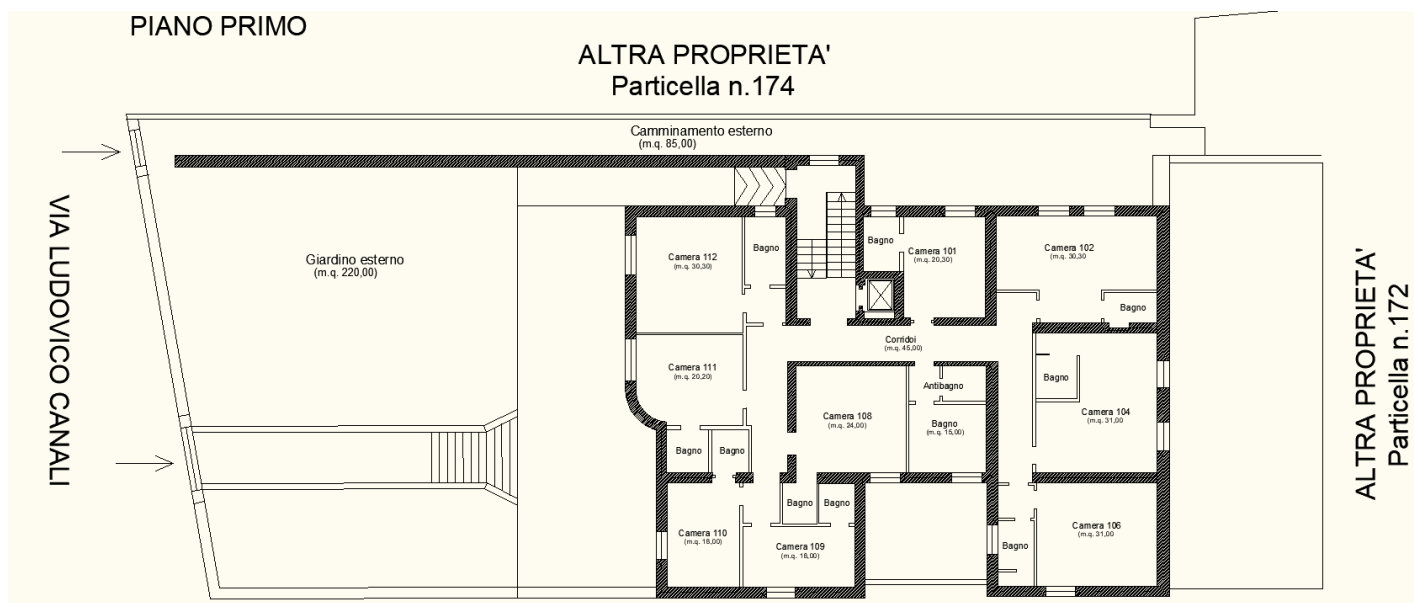
Sotto il profilo impiantistico il fabbricato, oltre a quello elettrico, risulta anche dotato di quello di riscaldamento, espletato attraverso diffusori in ghisa, e produzione di acqua calda sanitaria nonché di protezione antincendio.

Per quanto attiene la centrale termica la stessa, di consistenza superficiale pari a circa metri quadrati 30,00, risulta ubicata in corrispondenza dello spigolo Nord-Ovest dell'immobile mentre in merito

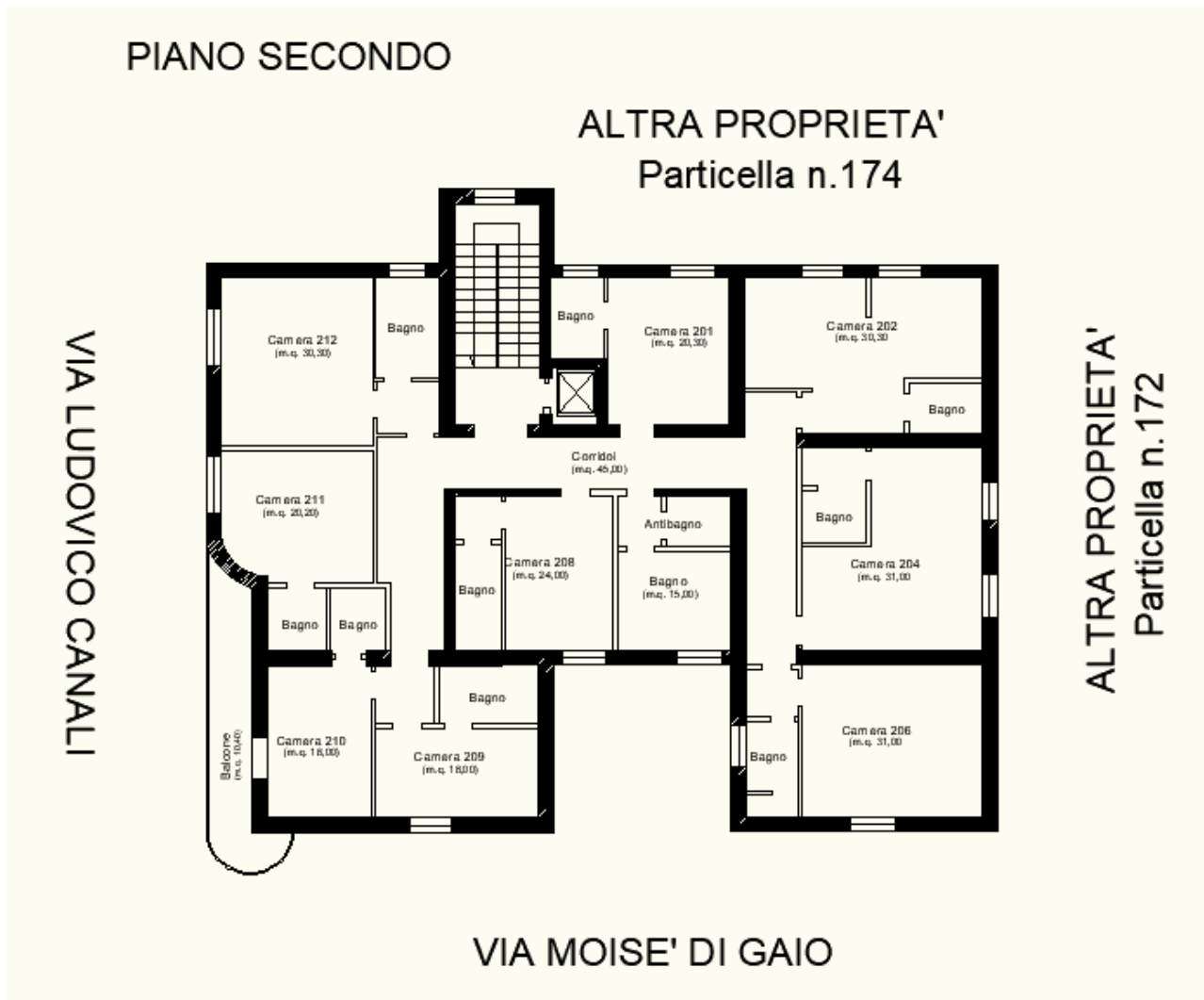
alle rifiniture interne si **evidenzia che le pareti interne risultano intonacate con malta cementizia e tinteggiate**, le finestrate dotate di telaio in alluminio verniciato con vetro singolo oscurate per mezzo di tapparelle plastiche in alcuni casi elettriche, le porte interne in legno tamburato, le porte REI resistenti al fuoco a compartimentare gli spazi comuni, le pavimentazioni, nella quasi totalità degli spazi interni, in gres porcellanato.

Il tutto a rappresentare uno stato di conservazione che può essere considerato buono.

Per dovizia di precisione si rappresenta che all'interno dell'Ambiente Camera ubicata al Piano Terra risultano evidenti fenomeni di infiltrazione di acqua probabilmente causati dalla perdita dei servizi igienici posizionati all'interno della soprastante Camera 102 mentre all'interno della Camera n.202 ubicata al Piano Secondo, risultano in corso d'opera e, allo stato attuale, sospesi i lavori di manutenzione straordinaria interessanti l'Ambiente Bagno.



Planimetria del Piano Primo dell'immobile oggetto di stima.



Planimetria del Piano Secondo dell'immobile oggetto di stima.



Planimetria del Piano Terzo dell'immobile oggetto di stima.

Di seguito, inoltre, le tabelle relative alle consistenze superficiali lorde di ogni ambiente ricompreso all'interno della struttura oggetto di stima con indicazione della relativa superficie commerciale (e del relativo coefficiente correttivo) successivamente utile per la stima del fabbricato.

PIANO TERRA

Ambiente	Superficie Lorda (Metri Quadrati)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (Metri Quadrati)
Ingresso	21,00	1	21,00
Area Reception	67,00	1	67,00
Camera+Bagno	37,00	1	37,00
Sala 1	46,00	1	46,00
Sala 2	36,00	1	36,00
Bar	35,00	1	35,00
Sala Pranzo	75,00	1	75,00
Bagni	10,70	1	10,70
Cucina	36,00	1	36,00
Deposito1	6,00	0,40	2,40
Sala Macchina Ascensore	6,50	0,30	1,95
Ripostiglio1	3,50	0,40	1,40
Ripostiglio2	4,00	0,40	1,60
Centrale Termica	30,00	0,40	12,00
Deposito2	12,00	0,40	4,80
Disimpegno	20,00	0,30	6,00
Corridoio	26,00	0,30	7,80
Camera+Bagno	18,00	0,85	15,30
Magazzino	40,00	0,70	28,00
Giardino Esterno	220,00	0,10	22,00
Camminamento esterno	85,00	0,10	8,50

TOTALI	<u>M.q. 835,20</u>		<u>M.q. 475,45</u>
---------------	---------------------------	--	---------------------------

PIANO PRIMO

Ambiente	Superficie Lorda (Metri Quadrati)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (Metri Quadrati)
Camera 101 + bagno	20,30	1	20,30
Camera 102 + bagno	30,30	1	30,30
Camera 104 + bagno	31,00	1	31,00
Camera 106 + bagno	31,00	1	31,00
Camera 108 + bagno	24,00	1	24,00
Camera 109 + bagno	18,00	1	18,00
Camera 110 + bagno	18,00	1	18,00
Camera 111 + bagno	20,20	1	20,20
Camera 112 + bagno	30,30	1	30,30
Servizio Antibagno + Bagno	15,00	1	15,00
Corridoi	45,00	0,70	31,50
TOTALI	<u>M.q. 283,10</u>		<u>M.q. 269,60</u>

PIANO SECONDO

Ambiente	Superficie Lorda (Metri Quadrati)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (Metri Quadrati)
Camera 201 + bagno	20,30	1	20,30

Camera 202 + bagno	30,30	1	30,30
Camera 204 + bagno	31,00	1	31,00
Camera 206 + bagno	31,00	1	31,00
Camera 208 + bagno	24,00	1	24,00
Camera 209 + bagno	18,00	1	18,00
Camera 210 + bagno	18,00	1	18,00
Camera 211 + bagno	20,20	1	20,20
Camera 112 + bagno	30,30	1	30,30
Servizio Antibagno + Bagno	15,00	1	15,00
Balcone	10,40	0,25	2,60
Corridoi	45,00	0,70	31,50
TOTALI	<u>M.q. 293,50</u>		<u>M.q. 272,20</u>

PIANO TERZO

Ambiente	Superficie Lorda (Metri Quadrati)	Coefficiente Correttivo	Superficie Commerciale (Metri Quadrati)
Camera 301 + bagno	20,30	1	20,30
Camera 302 + bagno	30,30	1	30,30
Camera 304 + bagno	18,00	1	18,00
Camera 305 + bagno	19,00	1	19,00
Camera 307 + bagno	21,00	1	21,00
Camera 309 + bagno	17,00	1	17,00
Camera 310 + bagno	18,00	1	18,00
Camera 311 + bagno	38,00	1	38,00
Balcone	25,00	0,25	6,25

Servizio Antibagno + Bagno	15,00	1	15,00
Corridoi	40,00	0,70	28,00
TOTALI	<u>M.q. 261,60</u>		<u>M.q. 230,85</u>

Riassumendo le consistenze superficiali appena esplicitate si otterrà la consistenza superficiale lorda del fabbricato pari a **metri quadrati 1.673,14** equivalente ad una **superficie commerciale** pari a **complessivi metri quadrati 1.248,10.**

Di seguito la riproduzione fotografica di alcuni ambienti “tipo” interni del compendio immobiliare oggetto di stima.



Fotografia n.5 – Piano Terra - Gli Ambienti “Sala1” ripresi dalla zona Reception.



Fotografia n.6 – Piano Terra – L’Ambiente “Bar”.



Fotografia n.7 – Piano Terra – L’Ambiente “Sala Pranzo”.



Fotografia n.8 – Piano Terra – L’Ambiente “Cucina”.



Fotografia n.9 – Piano Terra – L’Ambiente “Camera”.



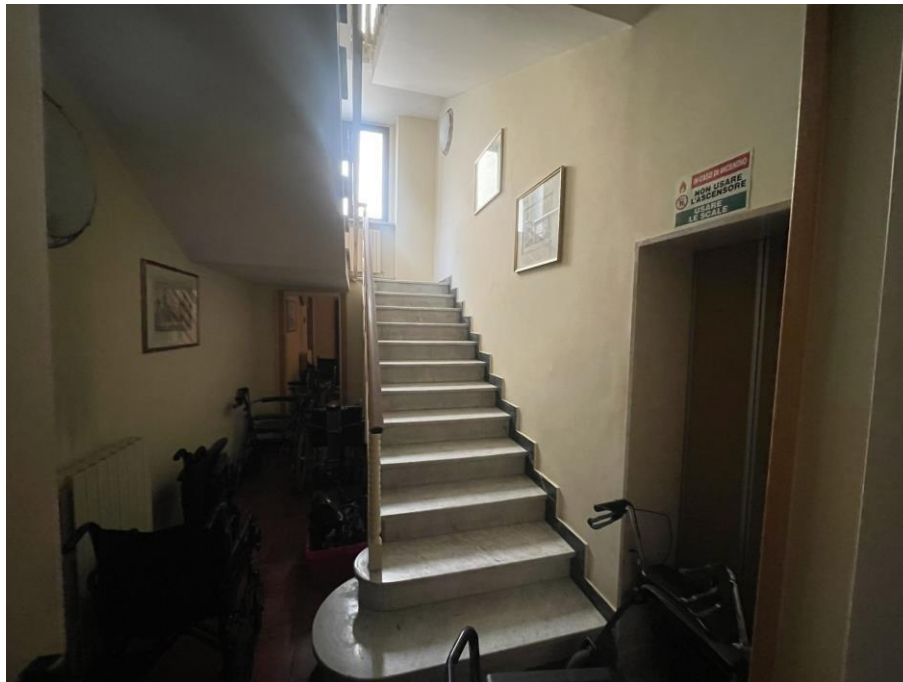
Fotografia n.10– Piano Terra – L’Ambiente “Magazzino/Garage”.



Fotografia n.11– Piano Terra – L’Ambiente “Centrale Termica”.



Fotografia n.12– Il giardino esterno.



Fotografia n.13– Piano Terra – Il corpo scala e l'ascensore di collegamento ai piani superiori.



Fotografia n.14– Piano Primo – Camera n.101 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani.



Fotografia n.15– Piano Primo – Camera n.101 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani –
Ambiente Bagno.



Fotografia n.16– Piano Primo – Camera n.104 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani.



Fotografia n.17– Piano Primo – Camera n.104 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani –
Ambiente Bagno.



Fotografia n.18– Piano Primo – Camera n.106 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani.



Fotografia n.19– Piano Primo – Camera n.106 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani –
Ambiente Bagno.



Fotografia n.20 – Piano Primo – Camera n.110 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani.



Fotografia n.21 – Piano Primo – Camera n.110 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani –
Ambiente Bagno.



Fotografia n.22– Piano Secondo – Camera n.202 – L'alloggio allo stato attuale interessato da lavori di manutenzione.



Fotografia n.23– Piano Secondo – Camera n.202 – L'ambiente Bagno allo stato attuale interessato da lavori di manutenzione.



Fotografia n.24 – Piano Terzo – Camera n.309 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani.



Fotografia n.25 – Piano Terzo – Camera n.309 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani –
Ambiente Bagno.



Fotografia n.26– Piano Terzo – Camera n.302 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani.



Fotografia n.27– Piano Terzo – Camera n.302 – L'alloggio tipo distribuito sui diversi piani –
L'Ambiente Bagno.

La planimetria di accatastamento del Piano Terra costituita dalla Particella n. 168, Subalterno n.6 oggetto della presente stima (indicata con contorno color blu) e dalla Particella n. 172, Subalterno n. 28 non oggetto di stima (indicata con contorno color rosso).

Alla luce della documentazione fornita dal Curatore del Fallimento è altresì emerso che tale stato di fatto risulterebbe urbanisticamente assentito dalla “Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA” redatta dal Geom. Marco ANGELETTI per conto della Società --- OMISSIS --- S.r.l. presentata allo Sportello Unico dell’Edilizia del Comune di Rieti in data 28.09.2018, avente per oggetto la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni nonché una diversa collocazione delle aperture esterne il tutto riferito alle porzioni immobiliare censite con la particella n. 172 Subalterno n.13 (proprietà --- OMISSIS ---) e particella n. 168 subalterni nn.4-5 (proprietà --- OMISSIS ---).

Allo stato attuale, tuttavia, la porta che rende comunicanti le due proprietà, posizionata in corrispondenza della parete Nord di divisione delle stesse, risulta essere stata murata attraverso blocchetti in laterizio rendendole di fatto nuovamente indipendenti.

Volendo comunque regolarizzare l’odierno stato risulterà necessario presentare sempre all’Ufficio Tecnico del Comune di Rieti apposita richiesta di frazionamento delle due unità immobiliari il cui costo, comprensivo delle spese di progettazione, viene stimato in € 8.000,00. Una volta regolarizzato lo stato di fatto attuale alla normativa urbanistico-edilizia sarà necessario regolarizzare la stessa anche presso l’Agenzia delle Entrate presentando la relativa pratica Docfa i cui costi vengono stimati in € 4.000,00.

LA RICERCA DEL PIU’ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

In riferimento alla metodologia applicata per ricavare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima, lo scrivente, **non essendo possibile stimare il più probabile valore di mercato dello stesso applicando il metodo della "stima comparativa"** (in base al quale il valore degli immobili si viene a determinare prendendo in considerazione le quotazioni medie al metro quadrato

delle compravendite immobiliari effettuate nella medesima zona territoriale, nel lasso di tempo più recente ed inoltre appartenenti alla medesima destinazione di appartenenza) **dal momento che il mercato immobiliare reatino non offre, al momento, la proposta di vendita di strutture ricettive similari**, applicherà i metodi della:

- **Stima analitica attraverso il Metodo della Capitalizzazione dei redditi,**
- **Stima attraverso il Costo di Costruzione.**

Nel dettaglio:

Stima con il Metodo della Capitalizzazione dei redditi

In base a tale metodo il più probabile valore di mercato del bene immobile viene rappresentato dalla capitalizzazione dei redditi netti che lo stesso è in grado di produrre, secondo la nota formula:

$$V_{\text{mercato}} = R/i$$

Dove:

Vmercato = Più probabile valore di mercato del fabbricato oggetto di stima;

R= Reddito netto annuo pari al reddito lordo decurtato delle spese padronali considerate nella misura del 40%;

i= Saggio di capitalizzazione, estratto da segmenti di mercato simili a quello dell'immobile da valutare e corretto in funzione dei seguenti parametri principali:

- Localizzazione;
- Destinazione;
- Tipologia edilizia ed immobiliare;
- Dimensione.

In questo metodo è di fondamentale importanza la scelta del saggio di capitalizzazione, saggio che normalmente aumenta con l'aumentare del rischio dell'investimento.

In ambito della struttura ricettiva in esame, al fine di individuare il reddito lordo dell'Azienda, **risulta inoltre di ausilio il canone di locazione annuale fissato nel Contratto di Locazione Commerciale del 10.03.2018 stipulato tra la Società --- OMISSIS ---, proprietaria della consistenza superficiale ubicata al Piano Terra a confine con la parete Nord del fabbricato oggetto di stima, censita al Foglio n.76, Particella n.172, Subalterno n.13 (attuale Subalterno n.28) e concessa in locazione alla Società --- OMISSIS --- al fine di incrementare il numero dei**

posti letto già a disposizione della casa di riposo “--- OMISSIS ---”.

Il canone di locazione di tale superficie, **catastralmente pari a complessivi metri quadrati 529,00** veniva, come statuito dall’ **Articolo 4 “Importo del canone di locazione”**, fissato in € 33.600,00 annui, ossia € 2.800,00 mensili, da rivalutare annualmente attraverso l’adeguamento ISTAT.

Tale locazione determinava, pertanto, un canone unitario mensile pari a € 2.800,00/529,00 m.q. = € 5,30/m.q mensili.

Volendo adottare tale parametro nel ricavare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima ed attualizzando, tramite l’adeguamento Istat Marzo 2018-Dicembre 2023, il canone statuito nel 2018 in € 33.600,00 si otterrà che lo stesso risulta, allo stato attuale, pari a complessivi € 39.278,40, ossia pari a € 3.273,20/mese, che diviso per la consistenza superficiale pari a metri quadrati 529,00 determinerebbe un **valore locativo mensile unitario pari a € 6,20/m.q..**

Tuttavia appare doveroso rappresentare che **l’Art.10 “Lavori e migliorie”** del Contratto di locazione stesso riportava testualmente che *“ il locatore autorizza il conduttore ad eseguire i lavori di ristrutturazione interna ed esterna al fabbricato per la realizzazione di una casa di riposo.... Tali opere riguarderanno, apertura di un accesso per collegamento con --- OMISSIS -- - attraverso muro di confine lato Nord di circa m.l. 1,50, demolizioni tramezzature esistenti, realizzazione pareti come da schema allegato, realizzazione di controsoffitti in tutti gli ambienti, realizzazione bagni (almeno 1 in ogni stanza), realizzazione nuova pavimentazione, realizzazione impianto elettrico e riscaldamento/raffrescamento, tinteggiatura esterna del fabbricato in grigio chiaro (colore dell’attuale facciata di --- OMISSIS ---)....”* da cui appare evidente che il canone di locazione unitario debba, per l’immobile oggetto di stima, **risultato completamente rifinito di quelle lavorazioni di contro previste per il confinante Subalterno n.13, essere assunto in valore maggiore rispetto a quello testè ricavato in € 6,20/m.q. e ritenuto congruo in € 10,00/m.q.**

Volendo quindi applicare tale valore di locazione unitario alla **consistenza superficiale commerciale** dell’immobile oggetto di stima in precedenza ricavata in complessivi **metri quadrati 1.248,10** si otterrà un canone locativo lordo pari a € 10,00/m.q. x m.q. 1.248,10= € 12.481,00/mese, arrotondati per eccesso a € **12.500,00, ossia pari a € 150.000,00 annui.**

Decurtando dallo stesso le spese padronali considerate nella misura del 40% si otterrà un **canone**

annuo netto pari a € 150.000,00 x 0,60 = € 90.000,00 il quale, diviso per il saggio di capitalizzazione assunto, per investimenti immobiliari simili, pari al 3,00%, determinerà l'importo monetario rappresentativo del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in € **90.000/0,030 = € 3.000.000,00.**

Stima attraverso il Costo di Costruzione

Ulteriore metodo di stima applicato al caso di specie è quello **analitico del Costo di Costruzione** consistente nel ricavare il costo complessivo di costruzione del fabbricato al “nuovo” per poi decurtare dallo stesso gli importi relativi al deprezzamento dovuto alla attuali vetustà dell'immobile stesso.

Orbene, nel caso di specie, la superficie costruita, al netto delle consistenze esterne, è risultata pari a metri quadrati 1.368,14 arrotondati, per eccesso, a **metri quadrati 1.400,00** corrispondenti, assumendo una altezza media interpiano pari a metri lineari 3,40, ad un volume realizzato complessivamente pari a **m.q. 1.400,00 x m.l. 3,40 = metri cubi 4.760,00.**

Stimando, a tal riguardo, un costo di costruzione al “nuovo” di alberghi, case di riposo, edifici commerciali importanti nonché edifici direzionali pari a € 600,00/m.c. si otterrà un costo al metro quadrato pari € 600,00/m.c. x m.l. 3,40 = € 2.040,00/m.q..

Inoltre per quanto riguarda il valore dell'area di sedime del fabbricato, pari a circa metri quadrati 900,00, attribuendo alla stessa un costo unitario pari a € 40,00/mq si otterrà un valore commerciale pari a € 40,00/m.q. x m.q. 900,00 = **€ 36.000,00.**

Per quanto riguarda il costo di costruzione al nuovo si otterrà quindi che per la realizzazione delle volumetrie oggetto di studio, occorrerebbero, allo stato attuale, € 600,00/m.c. x m.c. 4.760,00 = € 2.856.000,00 arrotondato, per eccesso, a € 2.860.000,00.

A tale importo devono essere tuttavia decurtati gli importi monetari rappresentanti l'attuale grado di vetustà dell'apparecchiatura costruttiva di cui l'immobile è costituito; apparecchiatura costruttiva che può essere considerata con le seguenti incidenze:

- **Struttura portante in muratura - 70%;**
- **Impianti - 20%;**
- **Finiture - 10%**

Tali percentuali, rapportate al costo di costruzione totale del fabbricato, determinano quindi le seguenti aliquote:

- **Strutture:** € 2.860.000,00 x 70% = **€ 2.002.000,00;**
- **Impianti:** € 2.860.000,00 x 20% = **€ 572.000,00;**
- **Finitura:** € 2.860.000,00 x 10% = **€ 286.000,00;**

Verifica: € 2.002.000,00+ € 572.000,00+ € 286.000,00= € 2.860.000,00.

Inoltre, al fine di stimare gli importi da decurtare dovuti alla vetustà del fabbricato, viene, per ciascuna delle categorie appena elencate, riportata la corrispondente vita utile e la vetustà posseduta all'attualità.

A tal fine verrà adottato il coefficiente di deprezzamento U.E.C.C. così esplicitato:

$$Dti = [(Ai + 20)^2 / 140] - 2,86$$

La cui applicazione determinerà i seguenti importi monetari da decurtare:

$$Dstrutture = [(60/100 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 42,85\% = € 2.002.000,00 \times 0,4285 = \underline{\underline{€ 857.857,00;}}$$

$$Dimpianti = [(10/50 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 8,60\% = € 572.000,00 \times 0,0860 = \underline{\underline{€ 73.788,00;}}$$

$$Dfinitura = [(10/50 \times 100 + 20)^2 / 140] - 2,86 = 8,60\% = € 286.000,00 \times 0,0860 = \underline{\underline{€ 49.192,00;}}$$

da cui l'importo totale da decurtare pari a:

$$\underline{\underline{€ 857.857,00 + € 73.788,00 + € 49.192,00 = € 980.837,00.}}$$

Considerando altresì che rientrano nel presente metodo di stima anche i costi relativi a:

- **Oneri di urbanizzazione, stimabili nella percentuale pari al 7% dell'importo pari a € 2.860.000,00, pari quindi a € 200.200,00;**
- **Spese Tecniche, stimabili nella percentuale pari al 8% dell'importo pari a € 2.860.000,00 pari quindi a € 228.800,00;**
- **Utili del promotore, stimabili nella percentuale pari al 10% dell'importo pari a € 2.860.000,00, pari quindi a € 286.000,00,**

per un importo complessivamente pari a € 715.000,00,

deriva pertanto che il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima ricavato con il metodo del costo di costruzione, risulterà pari a:

Costo totale di costruzione € 2.860.000,00

Costi oneri complementari.....€ 715.000,00

Costo area di sedime..... € 36.000,00

TOTALE:..... € 3 611.000,00

al quale, decurtando il grado di vetustà della struttura ricettiva stimato in € 980.837,00,

deriverà il più probabile valore di mercato della struttura ricettiva oggetto di stima pari a:

€ 3.611.000,00 - € 980.837,00 =€ 2 630.163,00.

Assumendo la media matematica degli importi testè stimati pari a (€ 3.000.000,00 + € 2.630.163,00)/2 = € 5.630.163,00/2 = € 2.815.081,50 al quale, decurtando i costi relativi alla regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale in precedenza richiamati, si otterrà che per il bene immobile oggetto di stima il più probabile valore di mercato risulta pari a € 2.800.000,00.

Con quanto precede ritiene il sottoscritto C.t.u. Ingegnere Alessandro Boncompagni di avere soddisfatto il gradito incarico affidatogli dal Curatore del Tribunale di Rieti Avv. Enrico COLASANTI.

RIETI, lì 10/02/2024

il C.T.U.

(Ing. Alessandro BONCOMPAGNI)

Allegati:

- Visura Catastale;
- Estratto di mappa;
- Planimetrie di accatastamento del bene immobile oggetto di stima;
- Elaborato Planimetrico.



ALESSANDRO
BONCOMPAGNI
21.02.2024
18:25:25
BMT+01:00

Studio Tecnico
Dott. Ing. Alessandro BONCOMPAGNI
Via del Duomo, 4 – RIETI

Tel./Fax. – 0746.481116
Cell. – 328.7544162
E-mail: bongeale@libero.it

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 30/01/2024

Dati della richiesta	Fabbricati siti nel comune di RIETI (H282) provincia RIETI - Limitata al foglio: 76
Soggetto individuato	

1. Immobili siti nel Comune di RIETI (Codice H282) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1	RI	76	168	6	1		D/2				Euro 12.600,00	VIALE LUDOVICO CANALI n. 4 Piano T-1 - 2-3 VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2021 Pratica n. RI0029172 in atti dal 14/06/2021 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17989.1/2021)	Notifica Annotazione

Immobile 1: **Notifica:** Notifica in corso con protocollo n. RI0000467 del 03/01/2022

Annotazione: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)

Totale: Rendita: Euro 12.600,00

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 05/06/2020 Pratica n. RI0015677 in atti dal 05/06/2020 FUSIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE (n. 3796.1/2020)	

Totale Generale: Rendita: Euro 12.600,00

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Compilata da:
Angelletti Marco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Rieti
N. 775

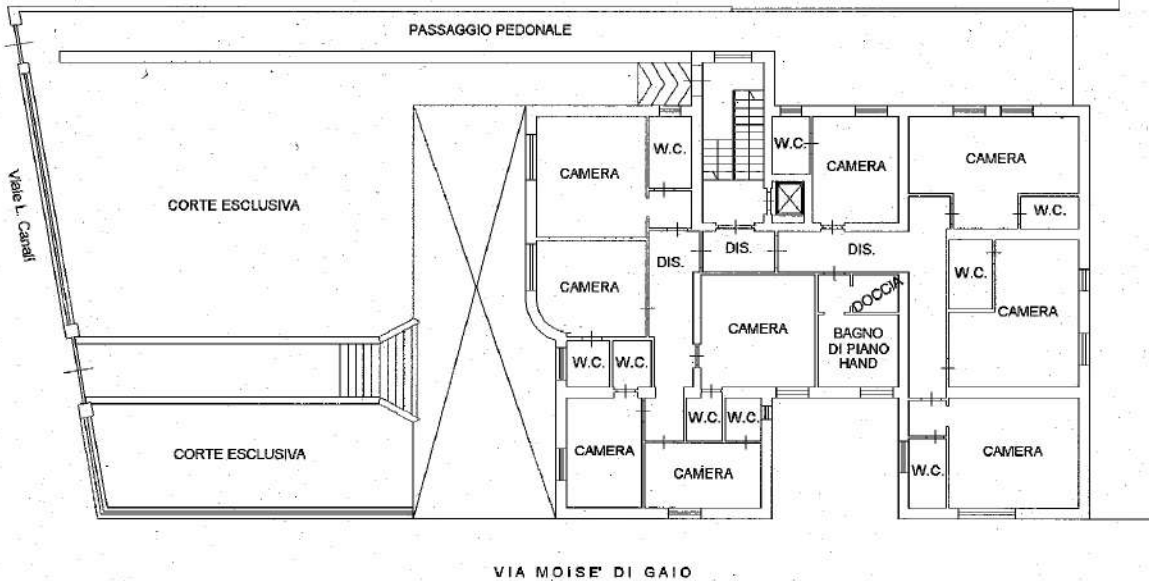
Identificativi Catastali:
Sezione: RI
Foglio: 76
Particella: 168
Subalterno: 6

Dichiarazione protocollo n. RM001677 del 05/06/2020
Comune di Rieti
Viale Ludovico Canali
civ. 4

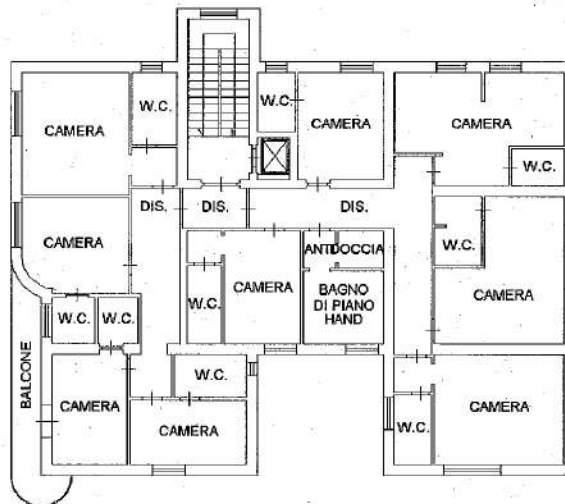
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Rieti

Planimetria
n. 2
Scala 1: 200

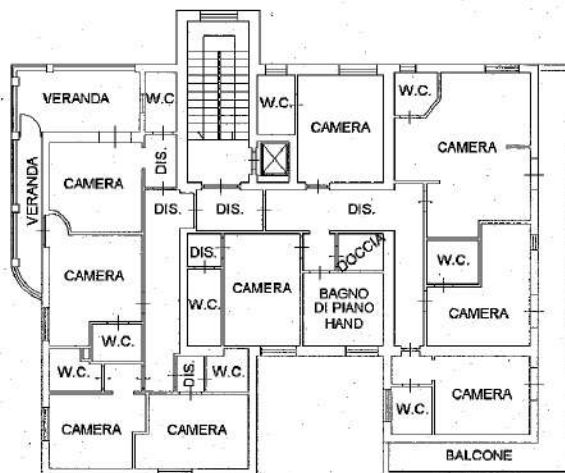
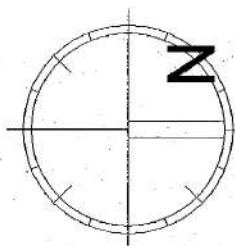
Piano Primo h=3.45



Piano Secondo h=3.45



Piano Terzo h=3.30



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Rieti

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Angeletti Marco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Rieti	N. 775
Comune di Rieti	Sezione: RI	Foglio: 76	Particella: 168	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del		Pr. 1095677 n. 05/06/2020	Scala 1 : 500

Ultima planimetria in atti

Data: 30/01/2024 - n. T186062 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

