

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale di Roma
Fallimento
N°419/2019
“Isam Immobiliare S.r.l.”
§
Giudice Delegato
Dott. Claudio Tedeschi
§
Curatore fallimentare
Dott.ssa Monica Tomarelli
§
Consulente Tecnico Stimatore
Arch. Corrado Martinez
§
Roma li, 26/06/2021

PERIZIA TECNICO-ESTIMATIVA

in merito a beni immobili di proprietà della Società Isam Immobiliare S.r.l., C.F. 11218641006,
inseriti nella Procedura di Fallimento n°419/2019 presso il Tribunale di Roma – Sezione
fallimentare, come da lettera di conferimento di incarico datata 26/06/2020

SOMMARIO

Sommario

I. PREMESSE	3
I.1_ BENI OGGETTO DELLA CONSULENZA	4
I.2_ NOTE DEL CONSULENTE	4
le operazioni svolte e i limiti dell'accertamento	4
Assunzione dell'invarianza del mercato	6
III. LOTTO:2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO DI NATURA EDIFICABILE DISTINTO AL N.T.C. DI TERNI AL FOGLIO 165, PARTICELLA 263	7
III.1_ LE OPERAZIONI PERITALI	7
Modalità di sopralluogo:	7
III.2_ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	7
Dati dell'immobile	7
III.3_ SITUAZIONE URBANISTICA	8
III.3.1_ Strumenti vigenti e possibilità edificatorie	8
Sintesi:.....	9
III.3.2_ Verifica della conformità dello stato di fatto ai titoli urbanistici	10
III.3.3_ Verifica della conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali	10
III.4_ VALUTAZIONE DI STIMA (TERRENO NON EDIFICABILE)	10
Individuazione della consistenza commerciabile.....	10
Definizione dei criteri di valutazione.....	10
Valutazione di stima.....	11
Applicazione del metodo sintetico comparativo.....	11
Determinazione dei valori agricoli medi unitari e sintesi valutativa	12
Determinazione del valore di mercato del bene immobiliare	13
Conclusioni	13
III.5_ VALUTAZIONE DI STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE (TERRENO EDIFICABILE)	14
Definizione dei criteri di valutazione.....	14
Stima a valore di trasformazione	14
Dati dimensionali e temporali della trasformazione	16
Valore di mercato del prodotto trasformato (VT)	17
Costo tecnico di trasformazione (CTT).....	17
Oneri di urbanizzazione	17
Costi di gestione.....	18
Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito.....	18
Utile del Promotore Up	19
Oneri relativi all'area (OIA e OFA)	20
Attualizzazione dei costi e dei ricavi	20
Tabella di calcolo	22
Conclusioni	23
III.5_ ELENCO ALLEGATI	23

I. PREMESSE

Il sottoscritto Arch. Corrado Martinez, iscritto all'albo dei consulenti tecnici d'ufficio e periti del Tribunale di Roma;

nato a Roma il 10/02/1982, con studio professionale in Roma, Via di Villa San Filippo 34, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Roma al n. 19977, Socio Amministratore della *AmtStudio Società tra Professionisti S.r.l.*;

per nomina di consulenza tecnica autorizzata dal G.D. e comunicata dal Curatore Fallimentare Dott.ssa Monica Tomarelli, del Fallimento n°419/2019 "Isam Immobiliare S.r.l." incardinato presso il Tribunale di Roma – Sezione Fallimentare avvenuta in data 26/06/2020;

In merito ai beni immobiliari all'attivo della Procedura in oggetto, di seguito elencati al punto I.1, risponde con la presente relazione ai quesiti riportati nella *comunicazione di conferimento di incarico*, di seguito sintetizzati e successivamente meglio specificati.

Allo stimatore è richiesto di provvedere a:

- **La migliore identificazione dei suddetti beni immobili descrivendoli e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché – qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso – accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale;**
- **L'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse dell'acquisto;**
- **L'assegnazione dei beni immobili *de quibus* in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 C.C.**
- **La determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito.**

I.1_BENI OGGETTO DELLA CONSULENZA

Al sottoscritto tecnico stimatore è stato affidato l'incarico di prendere in esame due distinti immobili di proprietà della Isam Immobiliare S.r.l., ognuno dei quali costituirà un capitolo distinto della presente relazione:

- II. RM:01** _Unità immobiliare (abitazione) sita in Roma, Via Raffaele Cadorna 22; intestata presso il N.C.E.U. per 1/1 alla Società Fallita;
- III. TR:02** _Appezamento di Terreno di natura edificabile distinto al N.T.C. di Terni al foglio 165, particella 263; intestato presso il N.C.E.U. per 1/1 alla Società Fallita.

I.2 NOTE DEL CONSULENTE

le operazioni svolte e i limiti dell'accertamento

Nella presente relazione viene riportata la descrizione dei beni oggetto di stima, indicando la loro consistenza, l'individuazione catastale e riportando gli esiti dell'esame della loro situazione urbanistico-edilizia; verranno quindi esposti gli elementi e le considerazioni utili alla definizione del loro valore di mercato, per concludere infine con l'espressione dei valori di stima.

Le operazioni svolte dallo scrivente per l'indicazione dei valori di stima dei beni immobili descritti nei paragrafi seguenti vengono elencate di seguito:

- acquisizione della documentazione catastale (visure storiche, planimetrie ove occorra anche "storiche", elaborati planimetrici, eventuale altra documentazione);
- accesso presso gli Uffici comunali per la determinazione dello stato legittimo (analisi degli strumenti urbanistici, richiesta di Certificati di destinazione urbanistica, ricerche d'archivio, esame dei progetti, estrazione di copie, ricerca delle certificazioni di agibilità, etc.);
- sopralluogo e rilievo metrico sommario (nel caso del cespite sito in Roma) e fotografico;
- confronto dello stato rilevato con la rappresentazione catastale e lo stato legittimo;
- acquisizione in zona di notizie e dati circa le condizioni del mercato immobiliare per la tipologia comprendente gli immobili oggetto di stima, compresa la ricerca di *asking prices*¹

¹ Dalla UNI 11612/2015 : "Al fine di rilevare la congiuntura di mercato, oppure nel caso di stime in cui in un periodo recente siano avvenute insufficienti, non rilevabili e/o inattendibili transazioni (nel segmento di mercato di riferimento), laddove il committente nella fase di sottoscrizione della lettera d'incarico sia stato informato preventivamente delle potenziali criticità, previa analisi della comparabilità delle specifiche caratteristiche immobiliari, in via residuale potranno essere prese in

in aggiunta od in sostituzione di notizie certe ed utilizzabili circa il trasferimento di beni comparabili a quello oggetto di stima, con condizioni e caratteristiche note;

- valutazioni estimative
- stesura della presente relazione

§

Nell'adempimento dell'incarico lo scrivente non ha svolto operazioni ulteriori rispetto a quelle indicate e, in particolare, non ha effettuato:

- il rilievo geometrico completo e dettagliato dell'immobile sito nel comune di Terni;
- prove di tenuta delle condotte, prove di funzionamento o di corretta installazione degli impianti;
- ricognizione ed ispezione degli impianti di smaltimento dei reflui;
- analisi o campionamento dei terreni;
- qualsiasi altra operazione che comportasse l'opera di ausiliari operativi o di concetto con specializzazione professionale diversa da quella dello scrivente.

§

Si precisa ulteriormente che lo scopo della presente relazione è quello di stabilire un congruo valore di stima dei beni immobili nello stato in cui essi si trovano al momento delle operazioni svolte dallo scrivente e che pertanto gli accertamenti svolti si sono limitati a rilevare le informazioni ritenute strettamente indispensabili a tale scopo, secondo la prassi usuale per incarichi del tipo di quello conferito allo scrivente, con ciò non potendo escludere che situazioni occulte o non rilevabili "a vista" sulla base dell'ispezione dei luoghi possano incidere sul loro valore.

Si precisa altresì che le considerazioni di stima sono state effettuate assumendo, pur in mancanza di indagini specifiche, che tutte le caratteristiche degli immobili e delle loro dotazioni non rilevabili a vista siano da ritenersi in condizioni ordinarie.

I dati e le informazioni di seguito forniti non hanno quindi lo scopo di costituire una c.d. "due diligence" nel senso e con l'estensione usualmente attribuiti a tale termine e non potranno essere considerati sufficienti al fine di definire od impostare la progettazione relativa ad un riuso o riassetto

considerazione le richieste di prezzi per immobili simili offerti in vendita (asking price); tuttavia la rilevanza di tale informazione deve essere chiaramente definita e analizzata in modo critico nonché giustificata, obbligatoriamente, nel rapporto estimativo".

dei beni immobili od a valutarne analiticamente i costi; parimenti, i contenuti della presente relazione non potranno essere utilizzati per considerazioni, deduzioni, valutazioni od altro circa dati o situazioni diverse da quelle di seguito esplicitamente riportate.

Assunzione dell'invarianza del mercato

Come noto, qualsiasi stima consiste nella previsione di un fatto futuro (il prezzo di trasferimento in regime di libero mercato), effettuata sulla base degli elementi di conoscenza acquisibili alla data in cui viene effettuata la stima.

La considerazione di tutti i parametri di riferimento del contesto economico incidenti nella stima non può quindi che essere riferita alla data della stima e la validità della previsione è quindi basata sull'ipotesi di invarianza nel tempo (permanenza) di tutti i fattori che possano incidere nella formazione del valore immobiliare.

In linea generale, quindi, il giudizio di stima ha valore solo per il momento cui questo è riferito; al trascorrere del tempo ed al variare delle condizioni di mercato è quindi possibile che si possa osservare un proporzionale scostamento del valore di mercato rispetto a quello stimato, fino ad assumere un valore non più corrispondente.

La presente premessa risulta di fondamentale rilevanza nel contesto attuale, nel quale verosimilmente il mercato immobiliare subirà o potrà subire variazioni anche importanti in funzione del contesto economico e sociale che si sta configurando.

I valori di stima espressi nel presente lavoro dovranno pertanto essere riferiti al settembre 2020, non essendo attualmente ipotizzabile la risposta del mercato immobiliare al nuovo contesto socioeconomico che si verrà a configurare nel prossimo autunno. Ove tale contesto sia fortemente diverso da quello attualmente rilevabile dai valori di mercato o dai dati riferiti alle transazioni recenti, le previsioni operate saranno pertanto condizionate dalla suddetta discrasia.

I valori di stima espressi di seguito dovranno pertanto essere attentamente valutati alla luce della presente fondamentale premessa.

III. LOTTO:2 - APPEZZAMENTO DI TERRENO DI NATURA EDIFICABILE DISTINTO AL N.T.C. DI TERNI AL FOGLIO 165, PARTICELLA 263

III.1_ LE OPERAZIONI PERITALI

Di seguito si riportano alcune annotazioni circa lo svolgimento delle attività peritali:

Modalità di sopralluogo:

In data 17/02/2021 lo scrivente si è recato sul luogo per un sopralluogo sommario, teso a verificare le condizioni generali del lotto e a raccogliere documentazione fotografica di interesse.

III.2_ DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'appezzamento di terreno è situato all'interno del territorio comunale della città di Terni, nella frazione Marmore, località nota ai turisti per la presenza delle famose cascate artificiali di interesse storico. Vi si accede dalla strada locale Vocabolo Cascata, che lo collega al centro abitato di Marmore, distante poche centinaia di metri. Si presenta come una porzione di terreno di forma trapezoidale (in base alla planimetria, non essendo diviso dal terreno confinante da alcuna recinzione fisica), la cui superficie si estende per 1420 mq. Confina ad est con una stradina che lo separa da un terreno boschivo, a nord con un altro appezzamento che lo divide da uno specchio d'acqua artificiale, ad ovest con un altro appezzamento incolto e a sud è cinto dal Vocabolo Cascata.

Dati dell'immobile

Dati geografici:

Comune:	Terni
Località:	Frazione Comunale Marmore
Indirizzo:	Vocabolo Cascata SNC
C.a.p.:	05100
G.P.S.:	42.550397 N - 12.719655 E

Dati Catastali:

Foglio:	165
Particella:	263

Qualità/Classe	Seminativo Arboreo / 3
Superficie:	14 are – 20 ca (1420 mq)
Reddito catastale:	€ 5,13 (dominicale e agrario)

III.3_SITUAZIONE URBANISTICA

III.3.1 Strumenti vigenti e possibilità edificatorie

È stato reperito il certificato di destinazione urbanistica, di cui si riporta stralcio di seguito:

<p>NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA (Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE)</p> <p style="text-align: center;">I C E R T I F I C A</p> <p>- PREVISIONI DI PIANO</p> <p>NUOVO P.R.G. PARTE OPERATIVA (Delibera di C.C. n. 307 del 15.12.2008 - APPROVAZIONE)</p> <p>Tavola A - Zonizzazione FD1(34) Attrezzature alberghiere, extralberghiere, pubblici esercizi (art. 87)</p> <p>Tavola B - Modalità di attuazione 10.3 Piani Attuativi di iniziativa pubblica (art. 22)</p> <p>Tavola D - Zonizzazione acustica II - Classe seconda (art. 32)</p> <p>Tavola F - Unità di paesaggio, individuazione ambiti – macro aree 1Vnv UNITA' di PAESAGGIO-1Vnv Area della valle del Nera e del Velino (art. 1Vnv) Perimetri macroaree 8 AMBITO URBANO CENTRI MINORI - Marmore / Piediluco</p> <p>- ALTRI VINCOLI SPECIFICI:</p> <p>Tavola 7.2a - Carta dei vincoli Ambientali Sovraordinati</p> <p>Vincolo idrogeologico L. n.3267 del 1923 "Z.P.S. art.13 L.R. 27/2000; Direttiva 79/409/CEE" (art. 53-54)</p> <p style="text-align: center;">Bene_143-Vincolo paesaggistico - D.L. n. 42/2004 (art. 43)</p>
--

L'esame delle norme e dei regolamenti sottesi alle indicazioni descritte nel certificato di destinazione urbanistica, svolto al fine di verificare l'effettiva edificabilità del terreno in oggetto, ha rilevato quanto segue:

L'art. 87 delle NTA del Piano Regolatore individua la zona interessata come:

OP-Art.87

Zone FD per attrezzature turistiche, alberghiere, extralberghiere e per pubblici esercizi (FD1 e FD1(n.))

1. Tali zone sono destinate ad attività turistiche, alberghiere, extralberghiere comprensive di ristorazione, e a pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, per concerti, spettacoli, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, gelaterie, pasticcerie, locali in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, ed esercizi similari, servizi ricreativi e per il benessere fisico; è ammessa la realizzazione di impianti sportivi annessi alle strutture turistiche.

2. Sono inoltre ammesse, previo parere del Consiglio Comunale, strutture per la protezione civile quali caserme (militari, polizia di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, etc) e presidi territoriali e locali di pubblica sicurezza e militari.

Al comma di riferimento per la sottozona in cui ricade il terreno in oggetto (FD1-34) si specifica inoltre:

8.34. Nella zona FD1(34) a Marmore è consentita la realizzazione delle attività di cui ai commi 1 e 2 del presente articolo; l'altezza massima consentita è due piani; per tutte le altre prescrizioni si rinvia al c.3 lettere a) e da c) ad i) e ai commi da 4 a 7.

Si evince inoltre, al Comma 4, lettera a) che l'indice di fabbricabilità (UF) ammesso è di 0,4 mq/mq.

Sintesi:

Dall'analisi delle risultanze catastali e dalla consultazione degli strumenti urbanistici vigenti, emerge che l'appezzamento di terreno in oggetto è attualmente destinato a "terreno seminativo arboreo". Esiste tuttavia, in base all'art. 34 del vigente strumento urbanistico, la possibilità di edificare sul terreno manufatti destinati a "attività turistiche, alberghiere, extralberghiere comprensive di ristorazione, e a pubblici esercizi come ristoranti, sale congressuali, per concerti, spettacoli, trattorie, tavole calde, pizzerie, birrerie, bar, gelaterie, pasticcerie, locali in cui la somministrazione di alimenti e bevande viene effettuata congiuntamente ad attività di intrattenimento e svago, ed esercizi similari, servizi ricreativi e per il benessere fisico; è ammessa la realizzazione di impianti sportivi annessi alle strutture turistiche"

Onde avere certezza della possibilità di trasformare il bene attraverso l'edificazione di qualsivoglia manufatto, occorre però presentare una richiesta di parere preventivo / chiarimenti tecnici ai sensi dell'art.8 del D.P.R. n°160/07.09.2010 nel quale rappresentare alla Direzione Pianificazione Territoriale del Comune di Terni il progetto dettagliato che si intende realizzare.

Si sottolinea che, a seguito di interlocuzioni informali avvenute con i funzionari incaricati della struttura Comunale competente, non è possibile in questa sede determinare con certezza se il possibile intervento di edificazione sia concessionabile: occorre infatti specifica verifica da parte della Commissione Edilizia sulla base della presentazione di un progetto edilizio specifico.

Per quanto sopra esposto, la presente relazione sarà tesa ad una doppia stima del valore di mercato: saranno espressi separatamente il valore di mercato del bene allo stato attuale, (ovvero considerandolo come terreno non edificabile) ed il possibile valore di mercato nel caso in cui su di esso fosse consentito di realizzare una piccola struttura alberghiera.

III.3.2_Verifica della conformità dello stato di fatto ai titoli urbanistici

Sul terreno non è stato ad oggi edificato nulla, e non si ha notizia di titoli urbanistici che lo riguardino.

III.3.3_Verifica della conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali

Dall'esame della documentazione catastale – compresa la planimetria in atti – risulta una sostanziale conformità dello stato di fatto. L'effettiva consistenza, per la quale non è stato possibile eseguire dettagliato rilievo geometrico a causa dello stato di abbandono e incoltura del terreno, risulta verificata per mezzo di una misurazione avvenuta su carta e per mezzo di un confronto con le foto satellitari disponibili.

III.4_VALUTAZIONE DI STIMA (TERRENO NON EDIFICABILE)

Individuazione della consistenza commerciabile

La consistenza commerciabile dell'unità immobiliare è pari a 1420 mq. (14 Are e 20 Centiare)

Definizione dei criteri di valutazione

Il quesito, oggetto della presente perizia tecnico-estimativa, riguarda l'individuazione del valore di mercato del terreno.

È necessario premettere che, per procedere alla valutazione di terreni, spesso, non è possibile avvalersi di un procedimento per comparazione diretta dei valori di mercato, in quanto, per l'insieme delle motivazioni sopra esposte, esiste un'oggettiva difficoltà a definire un valore medio di mercato. Esistono, inoltre, diverse variabili che concorrono ad influenzare, in generale, il valore degli appezzamenti di terreno:

1) una serie di caratteristiche, dette estrinseche, che non derivano dal bene in esame, ma dalla dalle particolarità del contesto ove esso è ubicato: la salubrità ambientale, la topografia, la tipologia dei terreni superficiali e dello strato agrario sottostante, la presenza o meno di corsi d'acqua prossimi all'appezzamento di terreno, vicinanza a centri abitati, lo stato circostante delle infrastrutture e delle vie di comunicazione, disponibilità e numero di fondi agricoli nella zona considerata;

2) una serie di caratteristiche, dette intrinseche, specifiche del bene in esame: la giacitura, l'esposizione, il valore totale della superficie e la forma geometrica dell'appezzamento che potrebbe, o meno, agevolare l'utilizzo di macchinari e attrezzi agricoli, la presenza o meno di un fabbricato rurale, la suddivisione del terreno (se accorpato, oppure diviso in più fondi), la presenza o meno di vincoli, ad esempio, quello di servitù.

Il valore di mercato di un terreno dipende, quindi, dalla sua qualità (seminativo irriguo, seminativo asciutto, oppure orticole, floricole e vivai), dalla quantità e dalla zona di produzione e, in ultimo ma non per importanza, dalla domanda e dall'offerta. Il valore di mercato risulta, perciò, molto variabile a seconda della tipologia di coltura, dalla zona ove essa è impiantata, dall'insieme delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, accuratamente analizzate.

Il procedimento di valutazione si avvarrà del **metodo sintetico comparativo**, utilizzando fonti volte a determinare i valori agricoli medi unitari. Questi ultimi sono legati al concetto di valore agricolo convenzionale ancora presente nel nostro ordinamento giuridico, altrimenti definito Valore Agricolo Medio (VAM) e determinato annualmente, a livello provinciale, per regioni agrarie omogenee e qualità di coltura². Tali valori sono stati desunti dalle tabelle pubblicate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

In seguito, tali valori sono stati opportunamente rapportati a quelli agricoli medi riportati nel Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Terni – rilevazione anno 2019, Exeo edizioni.

Valutazione di stima

Applicazione del metodo sintetico comparativo

Rilevamento dei dati

L'indagine di mercato è stata condotta sulla scorta dei valori forniti dalle seguenti fonti:

- a. BANCA DATI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
 Anno: 2011
 Provincia: Terni
 Regione agraria: n° 6 – Colline del basso Nera
 Qualità: Seminativo arborato

² Tali valori sono stati introdotti dall'art. 16 della L. 865/1971 e sono, essenzialmente, utilizzati per la determinazione delle indennità di espropriazione, ai fini di pubblica utilità, di aree non edificabili di cui al D.P.R. 327/2001.

Valore agricolo (€/ha)	14.670,00
------------------------	-----------

b. LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – PROVINCIA DI TERNI – EXEO ED.

Anno: 2019

Provincia: Terni

Comune: Calvi dell'Umbria

Qualità: Seminativo arborato

Valore min (€/ha)	Valore max (€/ha)
9.000,00	20.000,00

Determinazione dei valori agricoli medi unitari e sintesi valutativa

Nel caso in esame, i valori agricoli medi unitari della banca dati dell'Agenzia delle Entrate più recenti e rilevabili, relativi alle medesime qualità colturali degli immobili oggetto di stima, risalgono all'anno 2011. Nell'individuare i valori agricoli medi unitari per ciascuna qualità colturale indicata, si ritiene, in via prudenziale, più congruo e corretto assumere i valori desunti dalla banca dati del *Listino dei Valori Immobiliari dei Terreni Agricoli – Provincia di Terni – Exeo ed* – anno 2019, con cui è possibile tenere in considerazione anche la classe catastale indicata per ognuno dei terreni. Dedotti questi ultimi valori medi, essi sono stati, ad ogni modo, rapportati a quelli indicati dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate, per un'ulteriore verifica.

Si evincono i seguenti valori agricoli medi unitari:

Qualità	Valore agricolo medio (€/ha)
Seminativo arborato	14.500,00

Determinazione del valore di mercato del bene immobiliare

Per calcolare il valore di mercato dell'immobile si moltiplica il valore agricolo medio per la relativa superficie commerciabile. Di seguito, si esplicita il calcolo:

Qualità/Dati catastali	Valore agricolo medio unitario €/ha X S ha	Valore di mercato (€)
Seminativo arborato	14.500,00 x 0,142	2.059,00 C.T. 2.000,00
Valore di mercato totale		2.000,00

Conclusioni

Il valore di Mercato dell'appezzamento di terreno in oggetto, considerato come terreno non edificabile è in questa sede stimato in € 2.000,00

Valore di mercato finale (C.T.)	€ 2.000,00
--	-------------------

III.5 VALUTAZIONE DI STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE (TERRENO EDIFICABILE)

Nei capi seguenti si determinerà il più probabile valore di mercato del terreno nell'ipotesi in cui sia possibile eseguire un intervento di trasformazione teso a realizzare una piccola struttura alberghiera secondo le prescrizioni del vigente strumento urbanistico.

Definizione dei criteri di valutazione

La presente valutazione si avvarrà del **metodo sintetico comparativo**, basato su fonti indirette, per determinare il più probabile valore di mercato unitario, espresso in €/mq per le diverse destinazioni d'uso. Una volta reso noto il valore di mercato unitario, esso sarà posto alla base dei procedimenti tesi a determinare il più probabile valore di mercato delle porzioni del complesso immobiliare già edificate alla data cui la stima fa riferimento.

Il più probabile valore di mercato unitario individuato sarà utilizzato come dato per procedere alla valutazione tramite l'utilizzo del **metodo di stima a valore di trasformazione**. Tenuto conto della finalità della stima e della tipologia del bene immobile, si ritiene che tale metodologia estimativa sia la più opportuna per procedere alla stima di un'area edificabile. Quando il mercato presenta scarsi elementi di confronto con il bene da stimare, risulta impossibile procedere con l'applicazione di un metodo diretto sintetico-comparativo ed è necessario procedere secondo una metodologia indiretta. Considerato l'oggetto della stima, è fondamentale considerare la suscettività di trasformazione (edificabilità dell'area) che, pur non essendosi ancora tradotta in reddito, è già apprezzata sul mercato. Come è noto, il valore di trasformazione interessa beni economici suscettibili di cambiamento ed è dato dalla differenza del valore di mercato del bene trasformato e la somma di tutte le spese da sostenere affinché la trasformazione possa realizzarsi.

Stima a valore di trasformazione

Tale criterio si basa sull'invarianza delle condizioni economiche nel tempo.

la formula teorica da utilizzare può essere schematicamente riassunta in:

$$V_T = V_M - (K + U_P)$$

Dove:

V_T = valore di mercato del prodotto da trasformare

V_M = valore di mercato dell'immobile trasformato (ottenuto con il metodo sintetico comparativo)

K = sommatoria dei costi di trasformazione

U_p = utile lordo spettante al promotore dell'iniziativa immobiliare

Nella stima dei costi è necessario considerare sia gli oneri finanziari e tributari che l'operazione comporta, sia il profitto imprenditoriale che compete al promotore che attua la trasformazione.

Il procedimento si presta ad ulteriori affinamenti nel caso che si applichi alla valutazione delle aree edificabili. Per ottenere il corretto valore di mercato del prodotto oggetto di stima è necessario considerare che i costi di trasformazione saranno differiti nel tempo per cui l'onere finanziario del capitale dovrà essere attualizzato all'epoca della stima. In sostanza poiché il processo di trasformazione diacronico, vale a dire che tutti i fattori monetari che intervengono sono differiti nel tempo durante l'intero arco temporale della trasformazione, per essere sommati algebricamente gli n agli altri devono essere resi monetariamente equivalenti ossia devono essere scontati all'epoca della stima. La formula generale che tiene conto del tempo di trasformazione e che dovrà essere adottata è la seguente:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K + U_p)}{q^n}$$

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \frac{(K + U_p)}{q^n}$$

Dove $q^n = (1 + r)^n$ e rappresenta il montante annuale, "r" il saggio di attualizzazione e "n" il tempo espresso in anni necessario per compiere la trasformazione.

Tale formula potrà essere scritta in forma estesa come segue:

$$V_T = \frac{V_M}{q^n} - \{[(C_{OI} + C_{SC} + C_{SE}) + (O_{UPS} + O_{CC} + O_P + C_{AL} + S_G + S_C) + O_{FT} + O_{IA} + O_{FA}] + U_p\} / q^n$$

Laddove:

V_T	Valore di mercato del bene suscettibile di trasformazione		
V_M	Valore di mercato del prodotto della trasformazione		
C_{SC}	Costo di trasformazione delle superfici coperte	C_{TT} costo tecnico di trasformazione	Costo di trasformazione totale K
C_{SE}	Costo di trasformazione delle superfici esterne		
O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria	O_U oneri di urbanizzazione	
O_{CC}	Contributi concessori sul costo di costruzione		

O_P	Onorari professionali	C_G costi di gestione dell'operazione	C_{IT} costi indiretti di trasformazione	
C_{AL}	Oneri per allacciamenti alle reti pubbliche			
S_G	Spese generali			
S_C	Spese di commercializzazione del prodotto finito			
O_{FT}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti			
O_{IA}	Oneri indiretti di acquisto dell'immobile da trasformare in percentuale del valore incognito V_T			
O_{FA}	Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti d'acquisto del bene da trasformare espressi in % di V_T			
U_p	Utile del promotore in % sul valore di mercato del prodotto trasformato			

Dati dimensionali e temporali della trasformazione

Come si è evinto dall'analisi della situazione urbanistica, l'UF pari a 0,4 mq/mq consente, su una superficie di 1420 mq di edificare 568 mq. Tale deve essere la consistenza commerciabile da considerare. Questo ultimo dato offre la possibilità di dimensionare anche le superfici esterne di progetto: $1420 - 658 = 852$ mq

Per quanto concerne la tempistica (numero di anni "n") di ogni singola operazione si prevedono i seguenti tempi di realizzazione:

n_1 – fase preliminare – tempo necessario per la redazione e approvazione del progetto esecutivo fino all'affidamento dei lavori stimabile in mesi 12;

n_2 – fase di costruzione – tempo necessario per la realizzazione dell'intervento stimabile in mesi 36;

n_3 – fase di commercializzazione e vendita -generalmente avviata contestualmente alla costruzione, pur tuttavia si può stimare in mesi 24 il tempo residuo tra la fine lavori e la vendita. La durata di questa fase è correlata a diversi fattori, fra cui l'appetibilità commerciale dei beni, la congiuntura economica, etc.

Pertanto, la durata totale dell'operazione che ne deriva è: $n_1 + n_2 + n_3 = 72$ mesi (6 anni).

Nel caso in esame si individua per la costruzione, due momenti virtuali di erogazione dei costi rispetto al quale effettuare le operazioni di attualizzazione finanziaria.

Il primo momento, nel quale si considera venga erogato il 30% del costo di costruzione, si considera uguale a n_1 enper tanto la durata da considerarsi ai fini degli oneri finanziari è $n = n_2 + n_3$.

Il secondo momento di erogazione del 70% residuo del costo di costruzione, si considera concentrato a 2/3 dall'inizio lavori, in quanto le opere più costose si realizzano nella seconda fase dei lavori e pertanto la durata da considerarsi ai fini degli oneri è $n = 1/2 * n_2 + n_3$.

Valore di mercato del prodotto trasformato (V_T)

Il valore del bene trasformato è quello individuato con il procedimento estimativo sintetico comparativo a fonti indirette. Esso è desunto, a valle delle dovute considerazioni specifiche, dal “Listino dei Prezzi degli immobili II trimestre 2020 Sulle piazze dell’Umbria” a cura delle Camere di Commercio di Perugia e Terni ed è pari a **€/mq 1.800,00** in riferimento all’edificazione di una struttura alberghiera a 3 stelle di 20 camere.

Costo tecnico di trasformazione (C_{TT})

In generale il costo tecnico di trasformazione equivale alla somma delle spese che l’appaltatore ordinario sosterebbe per la realizzazione del prodotto edilizio.

Il costo è pari alla somma di due diversi fattori produttivi:

- C_{SC} costo di costruzione delle superfici coperte: somma dei costi occorrenti per la realizzazione degli edifici.
- C_{SE} costo di sistemazione delle aree esterne.

Gli importi saranno determinati da costi parametrici riportati nelle pubblicazioni di settore, opportunamente riconsiderati alla luce dalle informazioni a disposizione.

Per quanto riguarda il C_{SC} si riporta quanto desunto da specifiche pubblicazioni di settore³ prendendo in esame le trattazioni relative a strutture alberghiere 3 stelle. Considerate le caratteristiche dell’intervento e le informazioni a disposizione, si stima il C_{SC} **pari ad €/mq 1.200,00**.

Per quanto riguarda il C_{SE} , secondo lo stesso procedimento e le medesime fonti, si individua un costo per le sistemazioni esterne pari a €/mq 32,00 riferito alle superfici esterne oggetto di intervento e quantificate in 852 mq.

Oneri di urbanizzazione

L’ammontare degli oneri di Urbanizzazione O_{UPS} per l’intero intervento edilizio in oggetto non è determinabile con assoluta certezza. Si può in questa sede, sulla base delle informazioni a disposizione, ipotizzare un ammontare non superiore a € 70,00 / mq riferito all’edificato. Di conseguenza l’ammontare degli oneri di Urbanizzazione O_{UPS} per l’intero intervento edilizio in oggetto è stimato in $70,00 \times 568 = \mathbf{€ 39.760,00}$

³ Cfr: “Prezzi-Tipologie edilizie a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano” – DEI Tipografia del Genio Civile – ed. 2019

Gli oneri afferenti al contributo concessorio sul costo di costruzione O_{CC} sono fissati dal Regolamento Regionale (Regione Umbria) n.2/2015, e potendo essi variare in funzione delle specificità di quanto realizzando, si stima sommariamente in questa sede una somma non superiore a € **5.000,00**. Si specifica che tale calcolo è da considerarsi indicativo e ai soli fini della valutazione.

Costi di gestione

Tra i costi indiretti di trasformazione figurano anche i costi di gestione a carico del promotore dell'operazione di trasformazione. Il costo globale di gestione è pari alla somma di differenti aliquote:

- O_P onorari professionali;
- S_G spese generali e di amministrazione;
- S_C spese di commercializzazione.

O_P : rientrano in questa tipologia tutti i costi dovuti per lo studio urbanistico, la progettazione architettonica, strutturale, impiantistica e gli oneri legati alla sicurezza, direzione lavori, collaudi, accatastamenti, etc. Tutte queste spese compongono quelle che vengono definite spese tecnico professionali. Tali costi tecnici si calcolano in percentuale variabile sul costo tecnico di costruzione delle opere edilizie e si assumono pari al 7% del costo di trasformazione delle superfici coperte e scoperte. Tale percentuale è stata determinata secondo le tabelle professionali degli ingegneri e architetti che stabiliscono le parcelle in funzione della categoria delle opere e del loro ammontare.

S_G : sono riconducibili a questa voce le spese di azienda e di cantiere, da considerare fisse e costanti per la durata del processo di costruzione e stimate pari al 1% del C_{TT} .

S_C : le spese di commercializzazione sono in genere computate come costi a detrarre sui ricavi finali, in quanto i relativi esborsi sono contestuali alle vendite del prodotto finito. Per questo normalmente i costi commerciali sono conteggiati in percentuale rispetto al valore di mercato ipotizzato per il prodotto ottenibile dalla trasformazione. In questa fattispecie vengono stimate pari al 1,5% del V_M .

Oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito

Gli oneri finanziari verranno calcolati applicando alla quota parte di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto:

$$O_{FT} = C \times d \times (q^n - 1)$$

Dove:

O_{FT} = oneri finanziari

C= capitale investito (ovvero il totale dei costi diretti e indiretti di trasformazione)

d= percentuale di indebitamento, che nel caso di specie si fissa nel 50%

$$q = (1+r)$$

r= tasso di interesse sul debito

n= tempo di immobilizzazione del capitale

Sulla base del principio di ordinarietà, si assumerà il saggio di interesse “r” di mercato, indipendentemente dalla capacità di ogni singolo promotore di accedere al credito, basato su dati di mercato (indice Eurirs maggiorato di uno spread) che nel 2019 oscillava di pochi punti millesimali sopra e sotto il 3% (a 6 anni) cui si aggiunge uno spread applicato dagli istituti bancari, che in questa sede si suppone variare tra l’1% e il 2%. Pertanto, si applica un tasso complessivo di $3\%+1,5\%=4,5\%$. La durata dell’operazione è riepilogabile come segue:

Tempistica dell’operazione	
Analisi di fattibilità e acquisto dell’area	Momento iniziale
Durata dei procedimenti urbanistici	$n_1 =$ mesi 12
Durata dei lavori fino alla consegna	$n_2 =$ mesi 36
Durata del periodo di commercializzazione	$n_3 =$ mesi 24
Durata totale delle operazioni	$n = n_1 + n_2 + n_3 =$ mesi 72

Le diverse grandezze economiche si distribuiscono nell’arco temporale come segue:

Voci	Tempo di erogazione	Mesi	Durata del debito	Mesi
Costo aree e relativi oneri	Tempo 0	0	n	72
30% del Costo Tecnico di Trasformazione c_{TT}	n_1	6	$n_2 + n_3$	60
70% del Costo Tecnico di Trasformazione c_{TT}	$n_1 + 2/3 n_2$	36	$1/3 n_2 + n_3$	36
Oneri di Urbanizzazione o_U	$n_1 + 1/3 n_2$	24	$2/3 n_2 + n_3$	48
30% dei costi di gestione c_G	n_1	6	$n_2 + n_3$	60
70% dei costi di gestione c_G	$n_1 + 2/3 n_2$	36	$1/3 n_2 + n_3$	36

Utile del Promotore U_p

L’utile del promotore è inteso come la somma destinata alla remunerazione della attività del promotore dell’intervento, oltre al rischio d’impresa cui lo stesso si espone.

Il profitto è dedotto dal mercato e varia in base a molti parametri caratterizzanti l'operazione come, ad esempio, la congiuntura economica e finanziaria, l'andamento del mercato, le destinazioni d'uso, qualità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche del prodotto trasformato, etc. Va da sé che qualsiasi intervento di trasformazione è da ritenersi fattibile se produce un profitto per chi promuove e gestisce l'operazione. Il profitto è quindi espresso in percentuale sui ricavi della futura vendita del prodotto trasformato. Nel caso in esame, si ritiene che l'utile del promotore possa essere quantificato nella misura del 12% rispetto a V_M .

Oneri relativi all'area (O_{IA} e O_{FA})

Gli oneri indiretti d'acquisto sono normalmente espressi in percentuale sul valore incognito dell'area V_T e vengono liquidati contestualmente alla stipula dell'atto.

Tali oneri possono essere quantificati ordinariamente come somma dell'imposta di registro (8%), dell'imposta ipotecaria (2%), dell'imposta catastale (1%) dei compensi notarili e spese accessorie (2%) per un totale del 13% del valore di V_T .⁴

Gli oneri finanziari sulla quota del debito "d" del valore dell'area e dei relativi oneri si quantificano sulla base del saggio precedentemente determinato del 4,5% per cui:

$$O_{FA} = d * (V_M + O_{IA}) * [(1 + r)^n - 1] = 50\% * (1 + 13\%) * (1,045^6 - 1) = 16,95\%$$

Attualizzazione dei costi e dei ricavi

Il procedimento di anticipazione all'attualità riguarda i ricavi, i costi, il profitto del promotore e gli oneri finanziari maturati fino alla data di ultimazione dei lavori. A tale data si possono assumere concentrati i ricavi delle vendite ed il relativo profitto. Ogni costo deve essere attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso ipotizzata nell'arco del periodo di trasformazione. Vanno attualizzati anche gli oneri finanziari gravanti sull'acquisto del bene da trasformare e gli oneri accessori corrispondenti. Come tasso di attualizzazione, poiché tutte le componenti di rischio sono state già inglobate nella voce utile del promotore, si potrà fare riferimento ad un tasso nominale associato a un rischio molto basso pari al tasso nominale di un titolo di Stato (BTO o CCT) di pari durata prevista per l'operazione che si fissa pari al 4%, per cui il fattore di attualizzazione è pari a: $1/(1 + 0,04)^6 = 0,7903264$.

⁴ Gli oneri espressi sono stati desunti da dati reperibili su valutazioni di stima di beni analoghi redatte dall'Agenzia delle Entrate.

Ne consegue che la relazione è un'equazione di primo grado nell'incognita V_T che può essere espressa come segue:

$$V_T = V_M/q^n - [C_{TT} + O_U + C_G + O_{FT} + U_p]/q^n - V_T(t + f)/q^n$$

Dove oltre agli altri termini già individuati:

t = percentuale del valore incognito V_T corrispondente agli oneri di trasferimento (i costi indiretti di acquisto) dell'area;

f = percentuale del valore incognito V_T corrispondente agli oneri finanziari sui costi diretti e indiretti di acquisto dell'area.

$1/q^n$ è il fattore di attualizzazione, con n durata in anni e $q = 1+r$.

Nella seguente tabella di si esplicita ogni fattore di calcolo relativo ai metodi sopraesposti.

Tabella di calcolo

ALLEGATO B - TABELLA DI CALCOLO PER LA STIMA A VALORE DI TRASFORMAZIONE						
VAORE DI MERCATO V_M						
dettaglio voci		VALORE UNITARIO (€/MQ)	SUPERFICIE (MQ)		VALORE (€)	
S_{Cr}	superficie coperta lorda di progetto	1.800,00	568,00		1.022.400,00	
					1.022.400,00	
COSTO TECNICO DI TRASFORMAZIONE C_{TT}						
dettaglio voci		VALORE UNITARIO (€/MQ)	QUANTITA' MQ		COSTO €	
C_{SC}	costo di costruzione delle uperfici coperte	1.200,00	568,00		681.600,00	
C_{SE}	costo di costruzione delle uperfici scoperte	32,00	852,00		27.264,00	
					708.864,00	
ONERI DI URBANIZZAZIONE O_U						
DETTAGLIO VOCI		VALORE UNITARIO (€/MQ)	PERCENTUALE SUL CONTRIBUTO	QUANTITA' MQ	COSTO €	
O_{PS}	oneri di urbanizzazione primaria e secondaria				39.760,00	
C_{SE}	contributo afferente il costo di costruzione				5.000,00	
					44.760,00	
COSTI DI GESTIONE C_G						
dettaglio voci		aliquota p		costi moltiplicatori	COSTO €	
O_P	oneri professionali $O_P = p * (S_{SC} + S_{SE})$	7,00%		708.864,00	49.620,48	
S_G	spese generali di amministrazione $S_G = p * C_{TT}$	1,00%		708.864,00	7.088,64	
S_C	spese di commercializzazione $S_C = p * V_M$	1,50%		1.022.400,00	15.336,00	
					72.045,12	
ONERI FINANZIARI O_{FT}						
oneri finanziari		TASSO r (%)	Tempi (mesi)	Costi (€)	Quota Costi (%)	Quota Debito d (%)
sul costo tecnico di costruzione	$O_{F1} = 30\%(C_{TT}) * d * [(1+r)^n - 1]$	4,00%	60	708.864,00	30,00%	50,00%
	$O_{F2} = 70\%(C_{TT}) * d * [(1+r)^n - 1]$	4,00%	36	708.864,00	70,00%	50,00%
sugli oneri di urbanizzazione	$O_{F3} = (O_{UP}) * d * [(1+r)^n - 1]$	4,00%	48	44.760,00	100,00%	50,00%
sui costi di gestione	$O_{F4} = 30\%(C_G) * d * [(1+r)^n - 1]$	4,00%	60	72.045,12	30,00%	50,00%
	$O_{F5} = 70\%(C_G) * d * [(1+r)^n - 1]$	4,00%	36	72.045,12	70,00%	50,00%
					63.281,97	
UTILE DEL PROMOTORE U_P						
dettaglio voci		aliquota p		valore €	utile €	
U_P	utile del promotore $U_P = p * V_M$	12,00%		1.022.400,00	122.688,00	
					122.688,00	
ONERI RELATIVI AL CAPITALE "AREA" ESPRESSI IN PERCENTUALE SUL VALORE INCOGNITO O_{FA}						
					$O_{FA} = d * (V_M + O_{IA}) * [(1+r)^n - 1]$	14,98%
ATTUALIZZAZIONE DEL VALORE DI MERCATO V_M						
dettaglio voci		Valore all'erogazione (€)	Anni	$1/q^n$	Valore Attualizzato (€)	
V_M	Valore di mercato del prodotto frutto della trasformazione	1.022.400,00	6	0,7903264	808.029,71	
ATTUALIZZAZIONE DEI COSTI DI TRASFORMAZIONE						
dettaglio voci		Valore all'erogazione (€)	Anni	$1/q^n$	Valore Attualizzato (€)	
C_{TT}	Costo tecnico di costruzione	708.864,00	6	0,7903264	560.233,93	
O_U	Oneri di Urbanizzazione	44.760,00	6	0,7903264	35.375,01	
C_G	Costi di gestione	72.045,12	6	0,7903264	56.939,16	
O_{FT}	Oneri finanziari	63.281,97	6	0,7903264	50.013,41	
U_P	Utile del promotore	122.688,00	6	0,7903264	96.963,57	
					799.525,08	
ATTUALIZZAZIONE DEGLI ONERI SUL CAPITALE AREA K						
dettaglio voci		p	su	Anni	fattore di attualizzazione	Valore Attualizzato
O_{IA}	Oneri indiretti sull'acquisto dell'area	13%	V_T	0	1	13%
O_{FA}	Oneri finanziari relativi al capitale Area	14,98%	V_T	6	0,7903264	11,84%
					24,84%	
V_T=VALORE FINALE DATO DALLA TRASFORMAZIONE						
$V_T = \frac{(V_{MA} - \sum C)}{1 + K} = € \frac{808.029,71 - 799.525,08}{1,2484} =$		6.812,42				

Conclusioni

In base ai ragionamenti sopra esposti, si stima il più probabile valore di mercato del terreno, qualora sia possibile edificare una piccola struttura alberghiera (3 stelle, 20 camere), in € **6.800,00**

III.5_ELENCO ALLEGATI

1. Conferimento di incarico
2. Documentazione catastale
3. Documentazione Fotografica

Il tecnico Stimatore

Arch. Corrado Martinez



Conferimento di incarico

ISAM IMMOBILIARE S.R.L. N. 419/2019

Dichiarato con sentenza del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare in data 11 giugno 2019
Giudice delegato: dottor Claudio TEDESCHI - Curatore: dottoressa Monica TOMARELLI
PEC: f419.2019roma@pecfallimenti.it

Preg.mo

Arch. Corrado MARTINEZ

Via S. Filippo, 34

ROMA

A mezzo posta elettronica all'indirizzo:

corrado.martinez@gmail.com

Roma, 26 giugno 2020

Oggetto: Conferimento incarico quale Consulente Tecnico del Fallimento n. 419/2019
Isam Immobiliare S.r.l. (C.F.: 11218641006)

Pregiatissimo Architetto,

nella mia qualità di Curatore del Fallimento n. 419/2019 - Isam Immobiliare S.r.l.,
dichiarato dal Tribunale di Roma con sentenza n. 440/2019 resa in data 11.6.2019,
Giudice Delegato Dott. Claudio TEDESCHI, con la presente, giusta approvazione del
programma di liquidazione del 29.01.2020 e del successivo supplemento del 22.06.2020,
Le conferisco formale incarico per la predisposizione di una Consulenza Tecnica
estimativa relativa agli immobili di proprietà della Società oggi fallita, meglio precisati
come segue:

1. piena proprietà del seguente immobile in Roma,
 - **Porzione di fabbricato sito in Roma, via Raffaele Cadorna n. 22** costituito da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo interno nove censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 473, part. 168, sub. 20, ZC, categoria A/4, classe 2.
2. piena proprietà del seguente immobile in Terni:

Studio del Curatore Fallimentare
Via Duilio, 13 - 00192 Roma - Tel. 0686988352 - Fax 0662206183
m.tomarelli@tiscali.it - PEC: monica.tomarelli@pec.it

ISAM IMMOBILIARE S.R.L. N. 419/2019

Dichiarato con sentenza del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare in data 11 giugno 2019
Giudice delegato: dottor Claudio TEDESCHI - Curatore: dottoressa Monica TOMARELLI
PEC: f419.2019roma@pecfallimenti.it

- **Terreno di natura edificabile**, della superficie catastale di mq 1.420, distinto al catasto Terreni del Comune di Terni al foglio 165, particelle 263, R.D. Euro 5,13, R.A. euro 5,13.

Articolata in due Rapporti di Valutazione distinti per Provincia, la Consulenza Tecnica avrà per oggetto:

- la migliore identificazione dei suddetti beni immobili di proprietà del soggetto fallito, descrivendoli, e acquisendo la certificazione catastale aggiornata, nonché - qualora vengano rilevate variazioni o cambi nella destinazione d'uso - accertando se è già stata presentata agli uffici competenti la relativa domanda di variazione catastale;
- l'evidenziazione degli elementi utili per le operazioni di vendita dei cespiti, in particolare precisando la tipologia dei diversi beni immobili e la esatta località in cui si trovano, predisponendo i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di interesse all'acquisto;
- l'assegnazione dei beni immobili *de quibus* in Lotti distinti ed autonomi, formati nel rispetto della caratteristica di comoda divisibilità ex art. 720 cod. civ.;
- la determinazione del più probabile valore corrente di mercato attribuibile ai Lotti così formati, nello stato di fatto e di diritto in cui adesso si trova ciascun immobile, indicando altresì il valore della quota di proprietà del soggetto fallito.

A tal fine, La autorizzo espressamente a richiedere ed acquisire presso gli Uffici Pubblici competenti copia degli atti e dei documenti esistenti, ivi comprese le planimetrie catastali, nonché il Certificato di Destinazione Urbanistica, ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco per verificare lo stato dei luoghi, nonché a compiere ogni ulteriore attività necessaria per l'espletamento dell'incarico.

Atteso pertanto il carattere dell'incarico tecnico conferito e per il suo miglior espletamento, La autorizzo fin d'ora ad utilizzare il mezzo proprio, a seconda delle

Studio del Curatore Fallimentare
Via Duilio, 13 - 00192 Roma - Tel. 066988352 - Fax 0662206183
m.tomarelli@tiscali.it - PEC: monica.tomarelli@pec.it

ISAM IMMOBILIARE S.R.L. N. 419/2019

Dichiarato con sentenza del Tribunale di Roma - Sezione Fallimentare in data 11 giugno 2019
Giudice delegato: dottor Claudio TEDESCHI - Curatore: dottoressa Monica TOMARELLI
PEC: 419.2019roma@pecfallimenti.it

emergenti necessità operative per gli spostamenti nei luoghi degli immobili *de quibus*,
sempre al fine di ottimizzare così i tempi operativi e le spese della Procedura.

Il Suo compenso per la prestazione di cui al presente incarico sarà regolato in conformità
agli artt. 11 e 13 dell'Allegato, di cui al vigente D.M.G.G. 30 maggio 2002, come
disposto dal d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 e comunque con le modalità di cui all'art. 25
primo comma n. 4 L.F.

Al compenso per le prestazioni professionali vanno altresì aggiunti gli oneri accessori di
legge in vigore al momento della fatturazione, attualmente costituiti da:

- Contributo integrativo Cassa di Previdenza Architetti, pari al 4%;
- IVA, pari al 22%.


nonché eventuali oneri fiscali sopravvenuti successivamente al conferimento del presente
incarico e dovuti ai sensi di legge all'atto della fatturazione della prestazione

Eventuali prestazioni professionali aggiuntive non contemplate nell'oggetto e
successivamente da me richieste, verranno concordate di volta in volta.

Da ultimo, prendo atto che Lei è titolare della polizza assicurativa N.AEAW0046803-
LB garantita dai LLOYD'S di Londra.

Lieta dell'incontro professionale, l'occasione mi è gradita per porgerLe i miei migliori
saluti.

Il Curatore

Dot.ssa Monica TOMARELLI


Studio del Curatore Fallimentare
Via Duilio, 13 - 00192 Roma - Tel. 0686988352 - Fax 0662206183
m.tomarelli@tiscali.it - PEC: monica.tomarelli@pec.it

Documentazione catastale





Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/10/2020

Data: 22/10/2020 - Ora: 18.21.25 Fine
Visura n.: T326060 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di TERNI (Codice: L117)
	Provincia di TERNI
Catasto Terreni	Foglio: 165 Particella: 263

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	165	263		-	SEMIN ARBOR 3	14 20 ha are ca		Euro 5,13 L. 9.940	Euro 5,13 L. 9.940	FRAZIONAMENTO del 23/04/1972 in atti dal 30/11/1975 (n. 8775)
Notifica				Partita						

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISAM IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA	11218641006*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/02/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 27/02/2012 Repertorio n.: 46493 Rogante: CIRILLI PAOLO Sede: TERNI	
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 1811.1/2012)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Documentazione fotografica dello stato dei luoghi



Viale di accesso al terreno

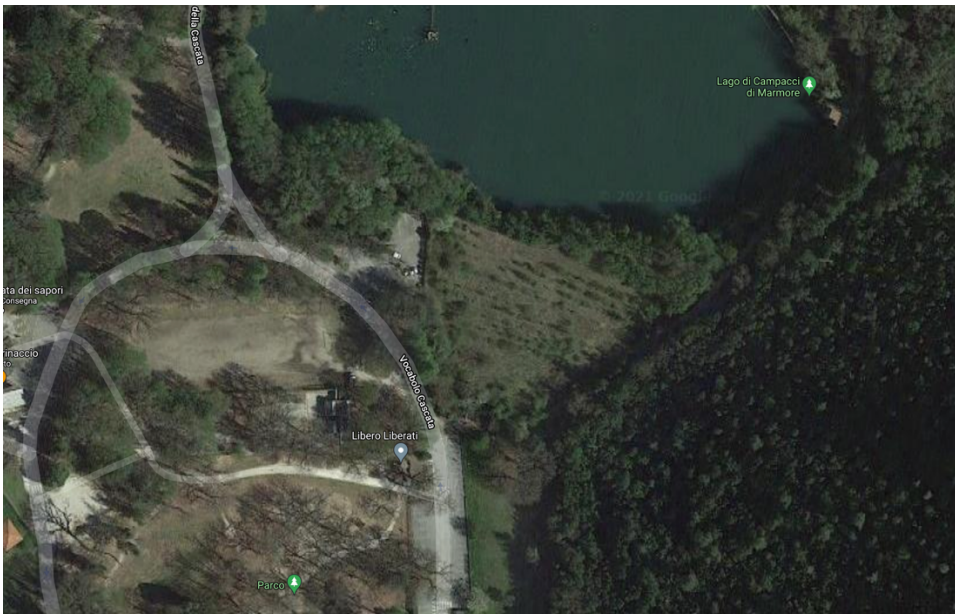


Immagine satellitare



Vista del terreno da sud-ovest



Vista del terreno da sud-est



Panoramica da sud-ovest