

ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua
Largo Rodolfo Lanciani n.24 - 00162 Roma
Tel. 06.87165364 - Cell.335.6779207
e-mail: alfredo.giuseppe.bevilacqua@gmail.com

TRIBUNALE DI ROMA - SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n.562/2022 – I.T.A. Costruzioni s.r.l.;

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Coluccio

Curatore: Avv. Marina Belloni

C.T.: ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua con studio in Roma, Largo Rodolfo Lanciani n.24, con provvedimento del Giudice Delegato in data 09.01.2023 è stato nominato consulente tecnico della procedura per *“la redazione di una stima analitica che comprenda la verifica della conformità o meno catastale allo stato di fatto, la regolarità/situazione urbanistica edilizia (previo accesso agli atti presso gli enti preposti al rilascio dei titoli), gli adempimenti per portare a termine l’intera costruzione sia considerando i titoli edilizi esistenti che da richiedere oltre alla quantificazione dei relativi costi al fine di giungere ad un valore di stima come prezzo base per la vendita fallimentare”* del complesso immobiliare acquisito alla massa fallimentare sito nel comune di Mentana (RM).

SVOLGIMENTO DELL’ INCARICO

- Descrizione del complesso immobiliare di proprietà del fallimento (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne) con relativa superficie in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze ed accessori ed accertamento della conformità catastale con lo stato di fatto dei luoghi

Il compendio immobiliare acquisito alla massa del fallimento è un intero **complesso edilizio**, costituito da **n.8 unità immobiliari a destinazione residenziale dislocate su due corpi di**

fabbrica “Quadrifamiliari”, ai quali si accede da un cancello di ingresso pedonale e da una rampa carrabile, sito nel comune di Mentana (RM) alla via Giuseppe Cesare Abba s.n.c. (catastalmente via Abba Giulio Cesare snc).

Tutte le unità immobiliari hanno caratteristiche distributive e di superficie identiche ai piani terra e primo, differenziandosi tra di loro solamente per le aree scoperte e per le dimensioni dei garage al piano interrato.

Nello specifico ogni singola abitazione è composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate (con quattro di esse aventi anche una porzione a giardino); al piano primo da camera, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garages (con sei di essi aventi una corte pertinenziale), il tutto collegato da una scala interna.

Per una più chiara visione delle caratteristiche distributive si può far riferimento alle planimetrie catastali estratte dal sottoscritto, in allegato 1.

La struttura è del tipo cemento armato gettato in opera, con solai in latero cemento e copertura a falde inclinate, facciate intonacate al civile e tinteggiate.

Il complesso edilizio risulta in buona parte terminato se pur versa in uno stato di completo abbandono da più di dieci anni, con conseguente presenza di alcune infiltrazioni e di generale ammaloramento delle opere di finitura sia interne che esterne.

Inoltre, risultano del tutto mancanti le sistemazioni esterne del corsello scoperto dei garages e delle corti esterne al piano terra, le basculanti di accesso ai garages stessi, alcune porte interne, devono essere completate/revisionate la parte impiantistica (nel particolare quella elettrica), i rivestimenti delle cucine, i sanitari, le zoccolature interne, le aree esterne pavimentate e altre opere di finitura così come documentato nelle fotografie dello stato dei luoghi in allegato 4.

Il compendio immobiliare è situato in zona periferica comunale, con i servizi pubblici e privati presenti nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili con mezzi privati; i suoi confini sono via Giuseppe Cesare Abba su due lati, particella 1750, particella 1033, salvo altri (vedi estratto di mappa in allegato 3).

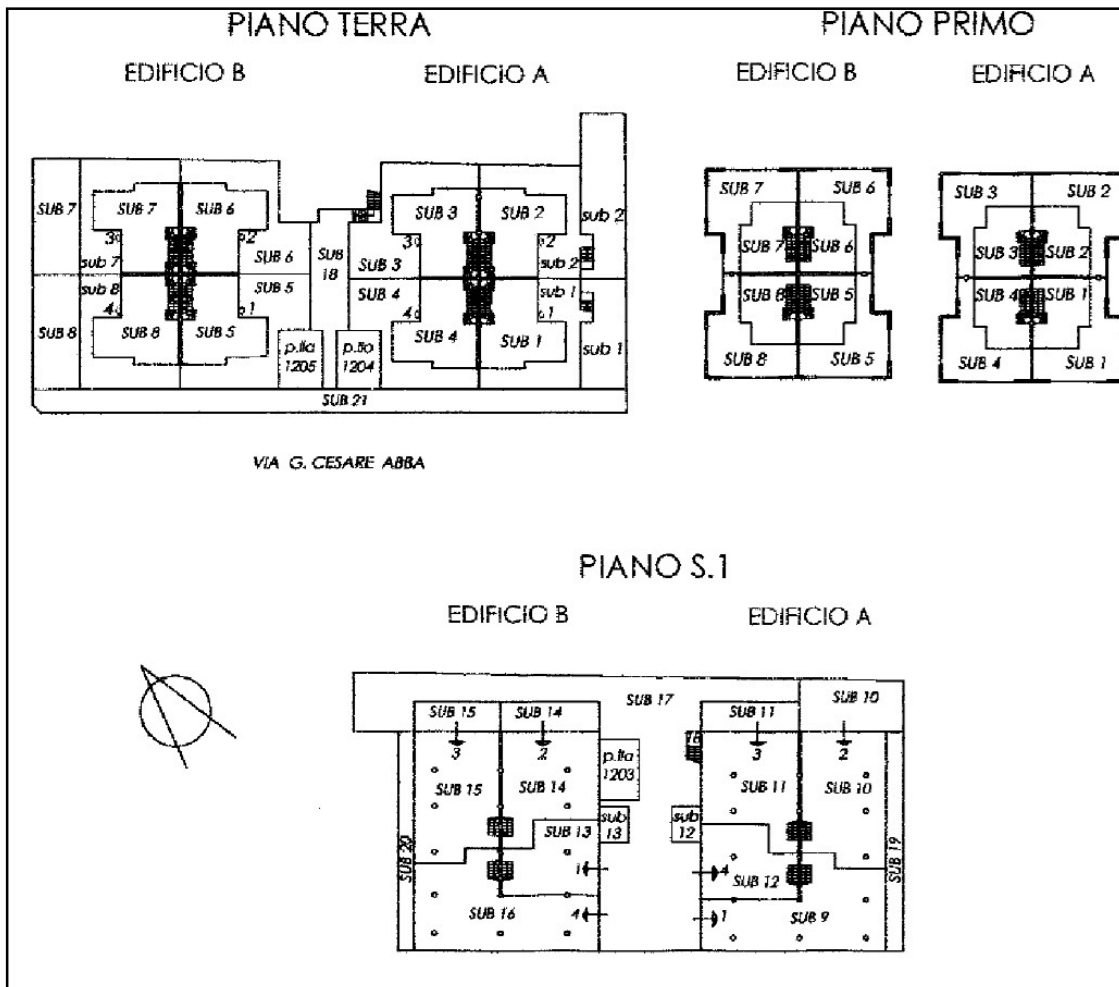
Esso risulta censito in catasto secondo il seguente elenco subalterni, al quale è associata la relativa dimostrazione grafica:

ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua
 Largo Rodolfo Lanciani n.24 - 00162 Roma
 Tel. 06.87165364 - Cell.335.6779207
 e-mail: alfredo.giuseppe.bevilacqua@gmail.com

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
MENTANA		8	1702	753465	06/06/2008

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		1	ABITAZIONE IN VILLINO
2	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		2	ABITAZIONE IN VILLINO
3	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		3	ABITAZIONE IN VILLINO
4	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		4	ABITAZIONE IN VILLINO
5	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		1	ABITAZIONE IN VILLINO
6	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		2	ABITAZIONE IN VILLINO
7	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		3	ABITAZIONE IN VILLINO
8	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-1		4	ABITAZIONE IN VILLINO
9	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		1	BOX
10	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		2	BOX
11	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		3	BOX
12	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		4	BOX
13	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		1	BOX
14	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		2	BOX
15	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		3	BOX
16	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1		4	BOX
17	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (SPAZIO DI MANOVRA E RAMPA).
18	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T-S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE E SCALA COMUNE AI SOLI SUB 3 - 4 - 5 E 6).
19	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (INTERCAPELINE COMUNE AI SUB DELL' EDIFICIO A).
20	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	S1			BENE COMUNE NON CENSIBILE (INTERCAPELINE COMUNE AI SUB DELL' EDIFICIO B).
21	VIA GIUSEPPE CESARE ABBA	SNC	T			AREA URBANA DI MQ. 101



Le singole unità immobiliari sono censite come segue (vedi visure catastali estratte dal sottoscritto in allegato 2):

- Unità immobiliare ID 1:

Foglio 8 particella 1702 sub 1 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 9 - cat. C/6 classe 4 consistenza 84 mq rendita catastale € 52,06

- Unità immobiliare ID 2:

Foglio 8 particella 1702 sub 2 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 10 - cat. C/6 classe 4 consistenza 78 mq rendita catastale € 48,34

- Unità immobiliare ID 3:

Foglio 8 particella 1702 sub 3 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 11 - cat. C/6 classe 4 consistenza 67 mq rendita catastale € 41,52

- Unità immobiliare ID 4:

Foglio 8 particella 1702 sub 4 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 12 - cat. C/6 classe 4 consistenza 43 mq rendita catastale € 26,65

- Unità immobiliare ID 5:

Foglio 8 particella 1702 sub 5 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 13 - cat. C/6 classe 4 consistenza 43 mq rendita catastale € 26,65

- Unità immobiliare ID 6:

Foglio 8 particella 1702 sub 6 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 14 - cat. C/6 classe 4 consistenza 64 mq rendita catastale € 39,66

- Unità immobiliare ID 7:

Foglio 8 particella 1702 sub 7 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 15 - cat. C/6 classe 4 consistenza 75 mq rendita catastale € 46,48

- Unità immobiliare ID 8:

Foglio 8 particella 1702 sub 8 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

Foglio 8 particella 1702 sub 16 - cat. C/6 classe 4 consistenza 90 mq rendita catastale € 55,78

Fanno, inoltre, parte del compendio immobiliare i beni comuni non censibili distinti al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 1702 Sub da 17 a 20; l'area urbana di 101 mq distinta al N.C.E.U. al Foglio 8 Particella 1702 Sub 21 e i tre posti auto pubblici censiti al catasto terreni al Foglio 8 Particelle 1703, 1704 e 1705.

Le superfici commerciali di ogni singola abitazione sono riportate nella tabella che segue:

Identificativo unità immobiliare	DATI CATASTALI			tipologia sup.	Abitazione	Lavatoio	Terrazzi / Sup.	Box	Aree scoperte Box	Sup. Commerciale (mq)
	Foglio	Particella	Subalterno	coefficiente mercantile	1	0,8	0,2	0,5	0,1	
ID 1	8	1702	1	superfici lorde (mq)	68,75	8,5	99,8			138,51
	8	1702	9					86	0	
ID 2	8	1702	2		68,75	8,5	125			145,65
	8	1702	10					80	51	
ID 3	8	1702	3		68,75	8,5	84,1			130,47
	8	1702	11					72	21	
ID 4	8	1702	4		68,75	8,5	72,8			112,36
	8	1702	12					43	7,5	
ID 5	8	1702	5		68,75	8,5	82,4			115,78
	8	1702	13					46	7,5	
ID 6	8	1702	6		68,75	8,5	81,4			126,38
	8	1702	14					65	20,5	
ID 7	8	1702	7		68,75	8,5	106,7			137,69
	8	1702	15					78	18	
ID 8	8	1702	8		68,75	8,5	109,8			147,01
	8	1702	16					99	0	
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE										1053,85

Dal punto di vista catastale le planimetrie depositate in catasto non corrispondono allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale in quanto sussistono delle modeste difformità interne e prospettiche, oltre ai lavatoi al piano primo di grandezza maggiore lungo uno delle due dimensioni.

Si evidenzia, inoltre, un errore nell'indicazione delle particelle dei tre posti auto pubblici riportato nella dimostrazione grafica subalterni.

- Situazione urbanistico- edilizia, tipologia degli abusi riscontrati e relativa sanabilità ai sensi degli art. 17 comma 5 o 40 comma 6 della legge n. 47/85, con presumibile costo della sanatoria

Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare accesso agli atti via pec presso il Comune di Mentana, ottenendo appuntamento per il ritiro della documentazione riferita all'edificazione del compendio immobiliare, come da lista e relativa documentazione rilasciata dal comune stesso in allegato 5 alla presente relazione.

Allo stesso modo ho provveduto ad effettuare accesso agli atti via pec presso il Genio Civile di Roma ottenendo la risposta e la documentazione in allegato 6 alla presente relazione.

Il complesso edilizio è stato realizzato giusto Permesso di Costruire n.111/2007 del 23/10/2007 rilasciato ad Alesiani Antonio, Giordano Isabella, De Luca Teresa e Alesiani Bruno per “Costruzione di due unità quadrifamiliari”, successivamente volturato in data 28/12/2007 a favore della I.T.A. Costruzioni s.r.l.

Nel corso dei lavori è stata presentata, inoltre, D.I.A. in sanatoria protocollo n.13365 del 24/06/2008 ai sensi dell’articolo 37 del D.P.R. 380/01, con fine lavori protocollata al n.18899 del 01/07/2010.

Non risulta presentata la domanda di agibilità, né il collaudo statico (vedi allegati 5 e 6).

Rispetto a quanto autorizzato sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie:

- modeste difformità interne, prospettiche e nella rappresentazione grafica delle sistemazioni esterne (corti annesse ai locali garage);
- lavatoi al piano primo predisposti per diventare dei bagni a seguito della realizzazione delle relative finiture e collegati, di fatto, all’abitazione;
- lavatoi al piano primo di dimensioni leggermente superiori rispetto a quanto autorizzato;

Quanto rilevato come difformità presenti si può sanare mediante la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria agli Uffici Tecnici Comunali e del Collaudo Statico presso il Genio Civile previo ripristini nei lavatoi, per un costo complessivo stimato di 15.000,00 euro (comprensivo di oneri professionali, iva, diritti e sanzioni).

È da segnalare, infine, che nel Permesso di Costruire n.111/2007 del 23/10/2007 è riportato testualmente che, fra le altre cose, per eseguire le opere è condizione *“stipulare l’atto di cessione della porzione di terreno, come da elaborato progettuale, prima dell’inizio dei lavori, pena la decadenza del Permesso di Costruire”*.

Dall’accesso agli atti effettuato si possono, sul punto, effettuare le seguenti considerazioni:

- non risultano cessioni di aree verso il comune di Mentana o verso terzi;
- l’elaborato progettuale e il Permesso di Costruire non riportano con esattezza quale sia la striscia di terreno da cedere e a chi cederla;
- il comune di Mentana non ha fornito altri elaborati grafici dai quali si possa risalire all’esatta individuazione dell’area da cedere;

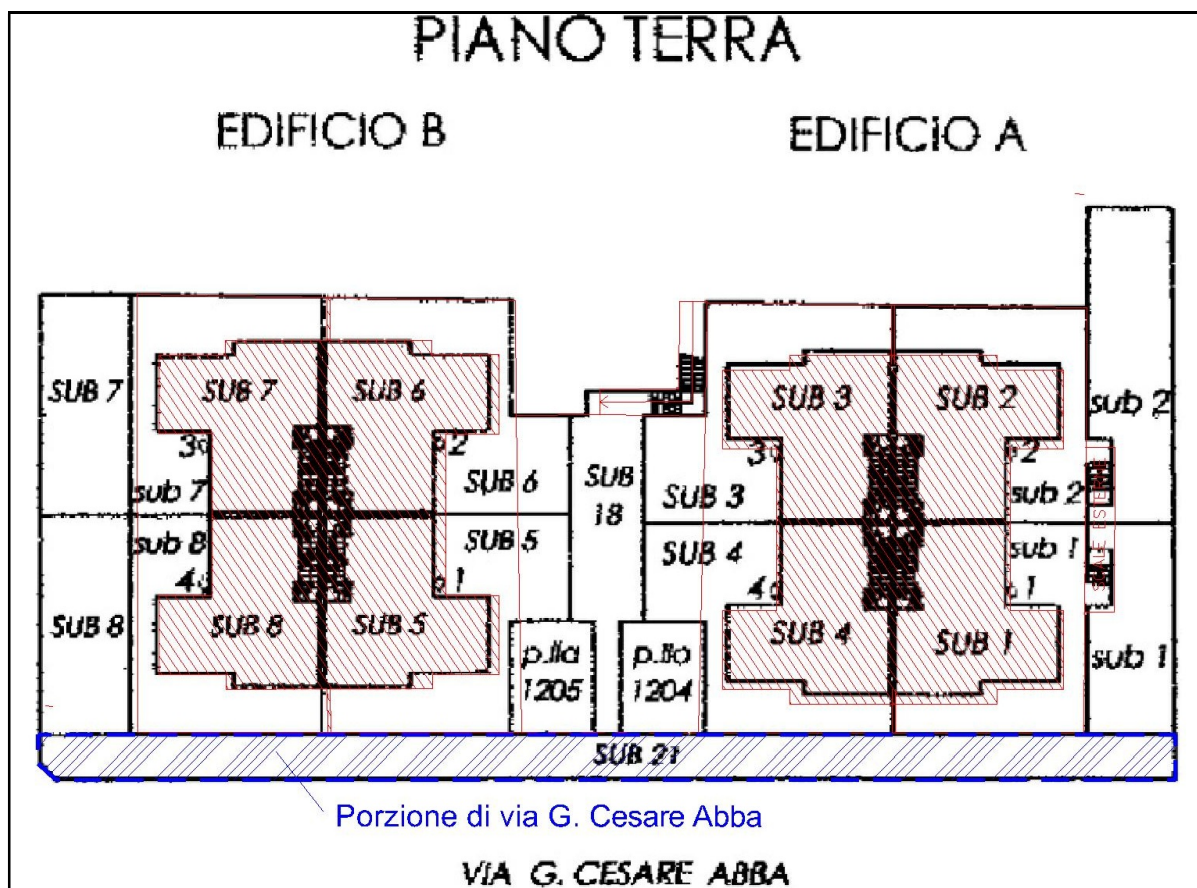
- non esistono atti che annullino il Permesso di Costruire rilasciato;
- successivamente al rilascio del Permesso di Costruire, risultano presentati i seguenti ulteriori atti senza che il comune abbia opposto la necessità di dar seguito alla condizione imposta di cessione della porzione di terreno: dichiarazione inizio lavori, DIA in sanatoria e comunicazione di fine lavori;

- nel Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato 10 si legge testualmente che “*parte delle particelle nn.1702,1704 e 1705 ricadono su Viabilità urbana di distribuzione*”.

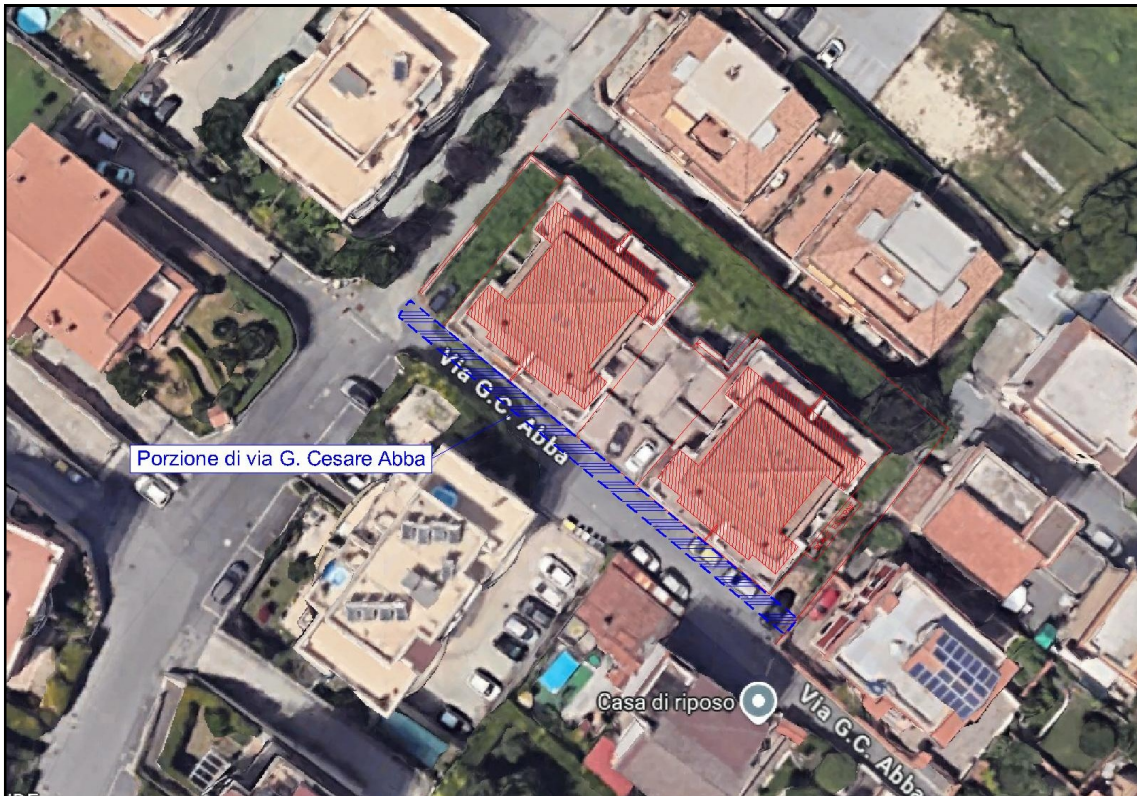
Inoltre, dal riscontro dello stato dei luoghi effettuato (anche con rilievo topografico eseguito dal perito edile Cristiano Vallorani così come autorizzato dal curatore fallimentare) e dalla documentazione catastale reperita risulta, di fatto, che:

- porzione di via G.C. Abba insiste all’intorno del lotto di terreno di proprietà del Fallimento;
- tale porzione è censita al Foglio 8 particella 1702 sub 21 cat. F/1 di 101 mq, intestata per la Proprietà di 1/1 a IMMOBILIARE TORRE ARGENTATA COSTRUZIONI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede in ROMA (RM).

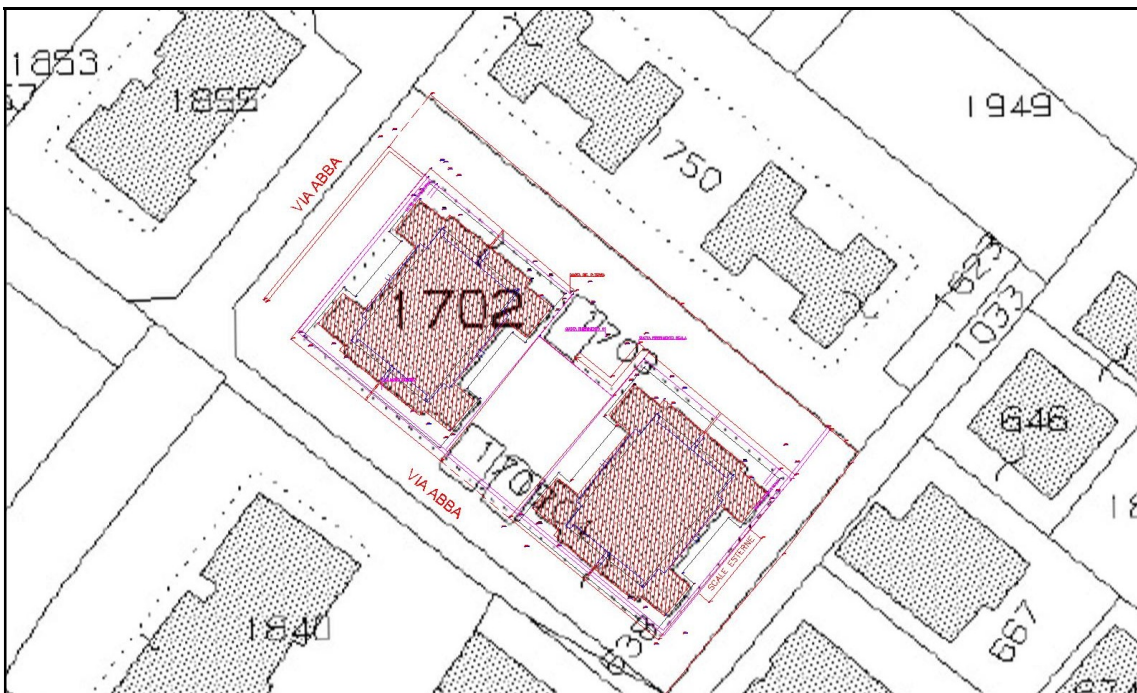
Il tutto come da immagini indicative ed esplicative di seguito riportate:



Individuazione della porzione di via G.Cesare Abba nella dimostrazione grafica subalterni



Individuazione indicativa della porzione di via G.Cesare Abba all'interno del lotto di proprietà del fallimento



Rilievo topografico indicativo dei luoghi con individuazione della porzione di via G.Cesare Abba all'interno del lotto di proprietà del fallimento

Costituisce, pertanto, onere successivo al trasferimento del compendio immobiliare da parte del fallimento (in capo all'aggiudicatario del bene) la cessione al comune dell'unità immobiliare censita al Foglio 8 particella 1702 sub 21 cat. F/1 di 101 mq che di fatto costituisce porzione di via G.C. Abba e delle unità immobiliari censite al Foglio 8 particelle 1703/1704/1705 (posti auto pubblici), con eventuale ricollocazione del posto auto distinto con la particella 1703 in zona adiacente alla pubblica viabilità, precisando che tale non ottemperanza (da verificare presso i pubblici uffici) porterebbe alla decadenza del Permesso di Costruire, con tutte le conseguenze sulla non legittimità dell'edificazione.

I costi per tale attività sono stimabili in euro 10.000,00 comprensivi di oneri di legge.

• *Unico Lotto di vendita*

Data la situazione descritta nel primo paragrafo di completo abbandono, di generale ammaloramento delle opere di finitura sia interne che esterne del complesso edilizio e di mancanza di alcune lavorazioni di completamento, sia comuni che delle singole unità immobiliari, il sottoscritto ritiene che il complesso immobiliare debba essere venduto in un unico lotto comprendente tutte le unità immobiliari da esso costituito di modo tale da permettere ad un operatore economico di portare a compimento l'iniziativa immobiliare.

Nel particolare il lotto sarà così costituito:

Lotto n.1: Intero Complesso Residenziale situato nel comune di Mentana (RM) in via Giuseppe Cesare Abba s.n.c. costituito dalle seguenti unità immobiliari:

1. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 1 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 9 - cat. C/6 classe 4 consistenza 84 mq rendita catastale € 52,06

2. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 2 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 10 - cat. C/6 classe 4 consistenza 78 mq rendita catastale € 48,34

3. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 3 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 11 - cat. C/6 classe 4 consistenza 67 mq rendita catastale € 41,52

4. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 4 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 12 - cat. C/6 classe 4 consistenza 43 mq rendita catastale € 26,65

5. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 5 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 13 - cat. C/6 classe 4 consistenza 43 mq rendita catastale € 26,65

6. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno ed aree esterne pavimentate; al piano primo da camera,

portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 6 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 14 - cat. C/6 classe 4 consistenza 64 mq rendita catastale € 39,66

7. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage con corte, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 7 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 15 - cat. C/6 classe 4 consistenza 75 mq rendita catastale € 46,48

8. Abitazione su tre livelli, collegati da scala interna, composta al piano terra da soggiorno, disimpegno, cucina, camera, bagno, aree esterne pavimentate e giardino; al piano primo da camera, portico, terrazzo e lavatoio; al piano interrato da garage, distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 8 - cat. A/7 classe 2 consistenza 5,5 vani rendita catastale € 695,93

-Foglio 8 particella 1702 sub 16 - cat. C/6 classe 4 consistenza 90 mq rendita catastale € 55,78

9. Bene Comune non Censibile – Spazio di Manovra e Rampa distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:

-Foglio 8 particella 1702 sub 17 - B.C.N.C.

10. Bene Comune non Censibile – Corte e Scala comune ai soli Sub 3 - 4 - 5 e 6 distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 particella 1702 sub 18 - B.C.N.C.

11. Bene Comune non Censibile – Intercapedine comune ai sub dell'edificio A distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 particella 1702 sub 19 - B.C.N.C.

12. Bene Comune non Censibile – Intercapedine comune ai sub dell'edificio B distinto al N.C.E.U di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 particella 1702 sub 20 - B.C.N.C.

13. Area Urbana di 101 mq (costituente di fatto porzione di via G.C. Abba) distinta al N.C.E.U. di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 particella 1702 sub 21 - cat. F/1 – Area Urbana di 101 mq

14. Terreno di 17 mq, da progetto e stato dei luoghi costituente posto auto pubblico distinto al Catasto Terreni di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 Particella 1703 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie 17 mq Reddito Domenicale € 0,21
Reddito Agrario € 0,20;

15. Terreno di 19 mq, da progetto e stato dei luoghi costituente posto auto pubblico distinto al Catasto Terreni di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 Particella 1704 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie 19 mq Reddito Domenicale € 0,24
Reddito Agrario € 0,22;

16. Terreno di 19 mq, da progetto e stato dei luoghi costituente posto auto pubblico distinto al Catasto Terreni di Mentana come di seguito riportato:

Foglio 8 Particella 1705 Qualità Vigneto Classe 2 Superficie 19 mq Reddito Domenicale € 0,24
Reddito Agrario € 0,22.

- *Esistenza sui beni di eventuali vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, nonché l'eventuale esistenza di diritti demaniali, diritti di superficie, servitù pubbliche, diritti di usi civici*

Non esiste alcuno dei vincoli, diritti o servitù sopra indicati.

- *Stima del valore di mercato, con indicazione del criterio utilizzato Adempimenti e costi per portare a termine l'intera costruzione*

Il sottoscritto procederà alla valutazione del compendio immobiliare considerando tutti gli atti urbanistici/edilizi validi e non decaduti a seguito della mancata osservazione della condizione indicata nel Permesso di Costruire di “stipulare l’atto di cessione della porzione di terreno, come da elaborato progettuale, prima dell’inizio dei lavori”, per la quale, come già indicato in

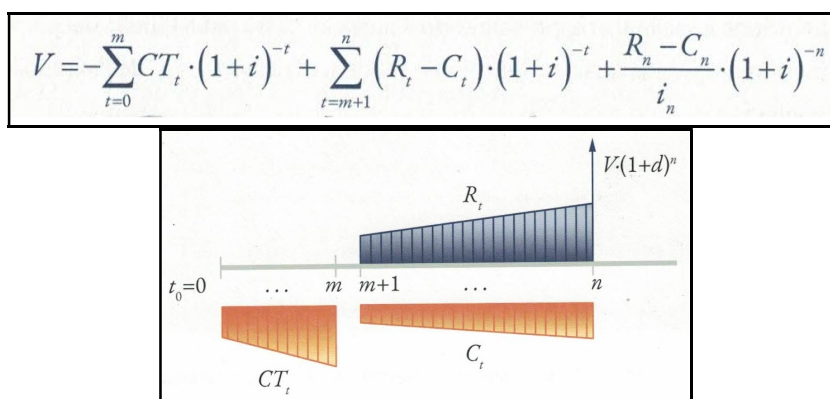
precedenza, sarà onere dell'aggiudicatario del bene verificare le incombenze necessarie alla regolarizzazione amministrativa della posizione.

Fatte le dovute premesse circa le assunzioni limitanti, il procedimento di stima del valore di mercato di un compendio immobiliare da ristrutturare più comunemente utilizzato è il Metodo della Trasformazione, ovvero ed in estrema sintesi la differenza tra il valore di mercato dell'immobile a ristrutturazione avvenuta ed il costo necessario per effettuare la ristrutturazione (costo di trasformazione).

Se si indica con V_e il valore dell'immobile da ristrutturare a lavori ultimati e con C_r il costo di ristrutturazione, il valore di mercato del compendio immobiliare da ristrutturare è pari a: $V_a = V_e - C_r$

Il costo di costruzione C_r comprende i costi diretti ed indiretti ed il profitto dell'operatore.

Il calcolo si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato secondo la formula che segue:



Il valore del compendio immobiliare è, in altre parole, uguale al valore attuale netto dei costi e dei ricavi del flusso di cassa.

Programma Cronologico dell'iniziativa immobiliare

I Ricavi ed i Costi dell'iniziativa immobiliare sono distribuiti lungo un arco temporale che il sottoscritto stima essere della durata di 3 anni (ciclo dell'iniziativa immobiliare).

Nella tabella che segue si riporta il programma cronologico delle attività, con l'imputazione delle percentuali di ricavi e di costi stimate per ogni semestre del ciclo produttivo.

TIPOLOGIA DI RICAPO / ONERE / COSTO	SEMESTRE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	FLUSSO % RICAVI							
Ricavi da vendite	0%	5%	5%	45%	25%	20%	0%	0%
	FLUSSO % ONERI							
Contributo C.C.								
O.U. Primaria								
O.U. Secondaria								
Oneri Comunali	30%	30%	30%	10%	0%	0%	0%	0%
	FLUSSO % COSTI							
Costo Costruzione	30%	30%	40%	0%	0%	0%	0%	0%
Prog./D.L.	20%	40%	40%	0%	0%	0%	0%	0%
Speese Generali	40%	40%	20%	0%	0%	0%	0%	0%
Commercializzaz.	0%	25,00%	25,00%	25%	25%	0%	0%	0%
Imprevisti	40%	30%	10%	10%	5%	5%	0%	0%
Profitto Promotore	0%	5%	5%	45%	25%	20%	0%	0%

Determinazione dei Ricavi a costruzione ultimata

I ricavi dell'iniziativa immobiliare sono rappresentati dalle vendite sul mercato delle otto unità immobiliari di cui è costituito il complesso edilizio da ristrutturare, vendite che chiaramente saranno distribuite nel tempo secondo quanto indicato nel programma cronologico sopra riportato.

Il prezzo/mq di vendita è stato determinato con il metodo di stima sintetico comparativo rispetto alle quotazioni di mercato.

Tale metodologia si basa sull'acquisizione di offerte di vendita di immobili, appartenenti allo stesso segmento di mercato, aventi caratteristiche simili rispetto ai beni da stimare.

Il prezzo/mq è determinato come la media (deprezzata per trattativa immobiliare) dei prezzi di vendita di questi immobili, selezionati come significativi ai fini comparativi.

La ricerca di mercato effettuata ha portato alla selezione di tre annunci immobiliari (vedi allegato 8), dai quali poi calcolare il valore unitario/mq secondo la tabella che segue:

	indirizzo	prezzo da annuncio	deprezzamento % per trattativa immobiliare	prezzo deprezzato	superficie	prezzo unitario
offerta 1	via VIII settembre n.3	249.000,00€	-5,00%	236.550,00€	125,00 mq	1892,40 €/mq
offerta 2	via Santa Croce	339.000,00€	-5,00%	322.050,00€	180,00 mq	1789,17 €/mq
offerta 3	via delle Vigne Nuove n.70	239.000,00€	-5,00%	227.050,00€	135,00 mq	1681,85 €/mq
Media delle offerte di vendita selezionate						1787,81 €/mq
Valore unitario/mq arrotondato						1800,00 €/mq

Pertanto, essendo le quotazioni OMI di zona pari a:

- Abitazioni civili: da 1.300 a 1.900 €/mq;
- Ville e Villini: da 1.400 a 2.000 €/mq;

il valore unitario stimato di €/mq 1.800,00 (media delle offerte di vendita deprezzate per trattativa immobiliare) si può senz'altro ritenere congruo e coerente con l'andamento del mercato immobiliare di zona.

Considerando, quindi, le superfici commerciali come precedentemente determinate si ottengono i seguenti ricavi dell'iniziativa immobiliare:

Identificativo unità immobiliare		DATI CATASTALI			Sup. Commerciale (mq)	Valore singola unità immobiliare
		Foglio	Particella	Subalterno		
ID	1	8	1702	1	138,51	249.318,00 €
		8	1702	9		
ID	2	8	1702	2	145,65	262.170,00 €
		8	1702	10		
ID	3	8	1702	3	130,47	234.846,00 €
		8	1702	11		
ID	4	8	1702	4	112,36	202.248,00 €
		8	1702	12		
ID	5	8	1702	5	115,78	208.404,00 €
		8	1702	13		
ID	6	8	1702	6	126,38	227.484,00 €
		8	1702	14		
ID	7	8	1702	7	137,69	247.842,00 €
		8	1702	15		
ID	8	8	1702	8	147,01	264.618,00 €
		8	1702	16		
VALORE TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE						1.896.930,00 €

Adempimenti e Costi per portare a termine l'intera costruzione

Gli adempimenti e i costi che si dovranno affrontare per la ristrutturazione del complesso edilizio sono:

- Oc – oneri comunali/amministrativi quali diritti di segreteria, sanzioni, ecc.
- Cc - costo di ristrutturazione delle superfici in vendita e comuni;
- Cp - costi tecnici per Progetti, Direzione Lavori, accatastamenti ed altro (in questi costi verranno ricompresi anche i costi di regolarizzazione, in precedenza indicati, pari a complessivi euro 25.000,00);
- Sg – Spese Generali;
- Sc - Spese per la commercializzazione;
- Ci – Imprevisti;
- P - Profitto del Promotore;
- Of - Oneri finanziari.

Oneri comunali/amministrativi quali diritti di segreteria, sanzioni, ecc.

Sono i costi da sostenere per la presentazione delle pratiche edilizie/catastali che si è stimato essere pari ad **€ 3.000,00**

Costo di costruzione delle superfici coperte/scoperte

È il costo che sostiene il Promotore per la ristrutturazione del complesso edilizio che viene, nella presente relazione, stimato in 500,00 €/mq per le superfici commerciali in vendita ed in 150,00 €/mq per le parti comuni.

Tali valori/mq rappresentano i costi necessari per terminare le opere mancanti e per revisionare quelle esistenti che presentano problematiche dovute all'usura del tempo e allo stato di completo abbandono del compendio immobiliare.

A titolo indicativo e non esaustivo, per quel che riguarda le parti comuni risultano del tutto mancanti le sistemazioni esterne del corsello scoperto dei garages, la scala esterna è al rustico, è necessario revisionare tutte le aree pavimentate esterne, la copertura a tetto e gli intonaci esterni; per quel che riguarda le superfici di vendita delle abitazioni è necessario terminare le sistemazioni esterne delle aree a giardino, posare in opera le basculanti di accesso dei garages, gli infissi esterni dei garages e alcune porte interne, devono essere completate/revisionate la parte impiantistica (nel particolare quella elettrica), i rivestimenti delle cucine, i sanitari, le zoccolature interne, le aree esterne pavimentate e altre opere di finitura così come documentato nelle fotografie dello stato dei luoghi in allegato 4.

Moltiplicando, pertanto, i valori unitari sopra determinati per la consistenza complessiva del compendio immobiliare, si ottiene il costo complessivo dell'intervento pari a $Cc = 1.053,85 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} + 500,10 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 601.940,00$.

Costi tecnici per Progetti, Direzione Lavori, accatastamenti ed altro

È il costo dei compensi professionali da sostenere per la realizzazione dell'iniziativa immobiliare, oltre ai costi di regolarizzazione per complessivi 25.000,00 euro.

Detti costi sono stati stimati essere pari al 5% del Costo di Costruzione stesso e, quindi: $C_p = € 601.940,00 \times 5\% = € 30.097,00$ a cui vanno aggiunti i 25.000,00 euro di regolarizzazioni per un totale di **€ 55.097,00**.

Spese Generali

Sono i costi che il promotore dovrà sostenere per la gestione dell'iniziativa e sono stati ipotizzati essere pari al 5% del Costo di Costruzione e, quindi $S_g = € 601.940,00 \times 5\% = € 30.097,00$.

Spese per la commercializzazione

Sono i costi che il promotore dovrà sostenere per la commercializzazione dell'iniziativa immobiliare e sono stati ipotizzati essere pari al 3% dei Ricavi derivanti dalle vendite e, quindi $S_c = € 1.896.930,00 \times 3\% = € 56.907,90$.

Imprevisti

Tali costi rappresentano gli eventuali imprevisti che il Promotore dovrà sostenere nel corso della realizzazione dell'intervento e sono stati ipotizzati essere pari al 4% del Costo di Costruzione e, quindi $S_g = € 601.940,00 \times 4\% = € 24.077,60$.

Oneri Finanziari

Sono gli oneri finanziari che il Promotore dovrà sostenere per la realizzazione dell'intervento. Tali oneri sono stati calcolati nella successiva tabella e rappresentano il costo del capitale di debito necessario per realizzare il programma edificatorio. Detto Capitale sarà dato dalla differenza tra i Ricavi annuali ed i Costi per portare a termine l'iniziativa ipotizzando di fare ricorso per l'80% al debito e per il 20% a capitale proprio. Tale onere è stato stimato essere pari ad **€ 45.550,51**.

Profitto del Promotore

Rappresenta l'utile lordo che il Promotore che realizza l'iniziativa si attende di ricavare dalla stessa ed è stato ipotizzato essere pari al 25 % di tutti i costi da sostenere per la realizzazione

dell'intervento, compresi gli oneri finanziari e, quindi $P = € 816.670,01 \times 0,25 = € 204.167,50$ arrotondato **ad € 204.000,00**

Valore Attuale stimato del Compendio immobiliare

Come già detto il procedimento di stima del valore di mercato utilizzato è il Metodo della Trasformazione, ovvero ed in estrema sintesi la differenza tra il valore di mercato dell'immobile da ristrutturare ed il costo di trasformazione.

Il calcolo si imposta sul flusso dei ricavi e delle spese legati al processo immobiliare considerato secondo la formula che segue: **Vatt. = Σ flussi cassa netti/(1+r) ^ n**

Dove "n" rappresenta il numero degli anni dell'iniziativa immobiliare ed "r" rappresenta il saggio di sconto all'attualità che fa riferimento alla media aritmetica ponderata del costo del capitale di credito e del costo del capitale proprio, posto nella presente relazione pari a $r = 0,05 \times 0,8 + 0,1 \times 0,2 = 0,06$ convertito, ai fini del presente calcolo, per flussi semestrali in $r' = 0,059126$.

Pertanto, calcolando i flussi di cassa semestrali, ripartendo i relativi costi e ricavi secondo le percentuali indicate nel programma cronologico ed attualizzando le somme, si ottiene un valore di stima arrotondato del compendio immobiliare oggetto della presente relazione pari ad € 590.000,00 come da tabella di seguito riportata:

TIPOLOGIA DI RICAVO / ONERE / COSTO	SEMESTRE							
	1	2	3	4	5	6	7	8
	FLUSSO % RICAVI							
Ricavi da vendite	0,00	94.846,50	94.846,50	853.618,50	474.232,50	379.386,00	0,00	0,00
	FLUSSO % ONERI							
Contributo C.C.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
O.U. Primaria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
O.U. Secondaria	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C.Straordinario	900,00 €	900,00 €	900,00 €	300,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	FLUSSO % COSTI							
Costo Costruzione	180.582,00 €	180.582,00 €	240.776,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Prog./D.L.	11.019,40 €	22.038,80 €	22.038,80 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Spese Generali	12.038,80 €	12.038,80 €	6.019,40 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Commercializzaz.	0,00 €	14.226,98 €	14.226,98 €	14.226,98 €	14.226,98 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Imprevisti	9.631,04 €	7.223,28 €	2.407,76 €	2.407,76 €	1.203,88 €	1.203,88 €	0,00 €	0,00 €
Profitto Promotore	0,00 €	10.200,00 €	10.200,00 €	91.800,00 €	51.000,00 €	40.800,00 €	0,00 €	0,00 €
Ricavi - Costi al netto degli Oneri Finanziari	-214.171,24 €	-152.363,36 €	-201.722,44 €	744.883,77 €	407.801,65 €	337.382,12 €	0,00 €	0,00 €
Flusso Cassa Orizzontale al netto del Profitto del Promotore (per calcolo Oneri Finanziari)	-214.171,24 €	-366.534,60 €	-558.057,03 €	278.626,74 €	737.428,38 €	1.115.610,50 €	1.115.610,50 €	1.115.610,50 €
Oneri Finanziari 5% su 80 % Flusso di Cassa Orizzontale al netto del Profitto Promotore	8.566,85 €	14.661,38 €	22.322,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ricavi - Costi	-222.738,09 €	-167.024,74 €	-224.044,72 €	744.883,77 €	407.801,65 €	337.382,12 €	0,00 €	0,00 €
Flussi di cassa attualizzati = Flussi cassa netti/(1+r)^n	-210.303,67 €	-148.896,86 €	-188.578,34 €	591.967,67 €	305.992,53 €	239.021,12 €	0,00 €	0,00 €
Valore attuale stimato delle Aree --> Vatt. = Σ flussi cassa attualizzati							589.202,45 €	

ing. Alfredo Giuseppe Bevilacqua
Largo Rodolfo Lanciani n.24 - 00162 Roma
Tel. 06.87165364 - Cell.335.6779207
e-mail: alfredo.giuseppe.bevilacqua@gmail.com

Conclusioni

Il valore di mercato degli immobili di proprietà della società fallita ubicati nel Comune di Mentana (RM) alla via Giuseppe Cesare Abba s.n.c., è pari a complessivi € **590.000,00**.

Il sottoscritto in espletamento all'incarico affidatogli, rassegna al Giudice Delegato la presente relazione composta di n. 19 pagine e n. 10 allegati.

Roma, 17 marzo 2025

Il Consulente Tecnico

Alfredo Giuseppe Bevilacqua



ALLEGATI:

1. Planimetrie catastali;
2. Visure catastali storiche;
3. Dimostrazione grafica subalterni / Estratto di Mappa;
4. Documentazione fotografica;
5. Documentazione edilizia;
6. Documentazione Genio Civile;
7. Rilevo dello stato dei luoghi;
8. Comparativi da annuncio immobiliare;
9. Valore OMI di zona;
10. Certificato di Destinazione Urbanistica.