

---

# TRIBUNALE DI TIVOLI

---

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Ing. Tarei Luigi, nel Fallimento 3/2023 - L' IMMOBILIARE s.r.l.



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Titolarità .....	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato conservativo .....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	8
Provenienze Ventennali .....	8
Formalità pregiudizievoli .....	9
Normativa urbanistica .....	10
Lotto 2 .....	11
Descrizione .....	12
Titolarità .....	12
Confini.....	12
Consistenza.....	12
Cronistoria Dati Catastali.....	13
Dati Catastali .....	13
Stato conservativo .....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione .....	14
Provenienze Ventennali .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	15
Normativa urbanistica .....	16
Stima / Formazione lotti.....	17
<b>Lotto 1</b> .....	17
<b>Lotto 2</b> .....	19
Riserve e particolarità da segnalare .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
<b>Lotto 1</b> .....	22



<b>Lotto 2</b> .....	22
Schema riassuntivo Fallimento 3/2023 - L' IMMOBILIARE s.r.l. ....	23
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 388.009,82</b> .....	23
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 4.740,00</b> .....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	24
<b>Bene N° 1</b> - Terreno edificabile ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo .....	24



## INCARICO

---

In data 08/03/2023, il sottoscritto Ing. Tarei Luigi, con studio in Via San Bernardino Da Siena 51 - 00019 - Tivoli (RM), email luigitarei@libero.it, PEC luigitarei@pec.ording.roma.it, Tel. 335 6839282, veniva nominato C.T.U., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia

## DESCRIZIONE

Lotto di terreno di forma trapezoidale, della superficie catastale complessiva di mq.15.024, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- L' IMMOBILIARE s.r.l. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 09296161004

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- L' IMMOBILIARE s.r.l. (Proprietà 1/1)

In allegato sono riportati i due atti di provenienza

## CONFINI

Il terreno nel suo insieme confina con Via della Gramigna, p.lla 185 del foglio 65, p.lla 308 del foglio 65, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	15024,00 mq	15024,00 mq	1	15024,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15024,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15024,00 mq</b>		



La superficie considerata è la superficie catastale; come nel seguito specificato, lo stato del terreno e la vegetazione presente, non hanno consentito l'accesso all'interno del terreno per la esecuzione di rilievi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi visure storiche allegate.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	65	592			A2	2	3,5	57 mq	271,14 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
65	182				Seminativo arborato	2	2110 mq	18,53 €	8,72 €		
65	617				Seminativo arborato	2	3626 mq	31,84 €	14,98 €		
65	234				Seminativo arborato	2	1310 mq	11,5 €	5,41 €		
65	183				Seminativo arborato	2	1380 mq	12,12 €	5,7 €		
65	232				Vigneto	2	960 mq	11,4 €	9,17 €		
65	184				Seminativo arborato	2	1860 mq	16,33 €	7,68 €		
65	181				Seminativo	3	3720 mq	24,02 €	11,53 €		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Il fabbricato identificato al catasto fabbricati al foglio 65, p.lla 592, non è presente sul terreno; nella presente relazione ho stimato l'area di sedime.

Nell'estratto di mappa tale area di sedime è indicata come p.lla 619.

## STATO CONSERVATIVO

---

Il terreno si presenta incolto, abbandonato e con presenza di folta vegetazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Negli atti di provenienza non sono riportati vincoli quali servitù, censo, livelli, usi civici.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il terreno è in leggera pendenza; e'compreso tra Via della Gramigna e Via Campo Sportivo; l'accesso principale attualmente avviene da Via della Gramigna.

La presenza di folta vegetazione non ha consentito l'accesso al terreno che, quindi, ho visionato solamente dall'esterno e tramite google Earth.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2007	L'IMMOBILIARE s.r.l., proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 09296161004	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Tullio Cimmino Notaio	26/09/2007	64.361	22.990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	18/10/2007	78633	39415
<b>Registrazione</b>					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 1	17/10/2007	35695	1T
Dal 26/09/2007	L'IMMOBILIARE s.r.l., proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 09296161004	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Tullio Cimmino Notaio	26/09/2007	64.362	22.991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	18/10/2007	78635	39417
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 1	17/10/2007	35696	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Roma 2 il 26/07/2012  
 Reg. gen. 34865 - Reg. part. 4934  
 Importo: € 205.000,00  
 A favore di  
 Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 168.659,15  
 Spese: € 15.565,42  
 Interessi: € 20.775,43  
 Percentuale interessi: 4,106 %  
 Rogante: Tribunale di Teramo  
 Data: 28/06/2012  
 N° repertorio: 1365
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Roma 2 il 12/03/2013  
 Reg. gen. 10108 - Reg. part. 1278  
 Importo: € 135.000,00  
 A favore di  
 Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
 Formalità a carico della procedura  
 Rogante: Tribunale di Tivoli



Data: 10/01/2013

N° repertorio: 1119

- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo

Iscritto a Roma 2 il 25/06/2019

Reg. gen. 31353 - Reg. part. 5271

Importo: € 417.240,18

A favore di

Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.

Formalità a carico della procedura

Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione

Data: 24/06/2019

N° repertorio: 14157

N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 2 il 20/07/2002  
Reg. gen. 31840 - Reg. part. 22375  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 04/07/2022  
Reg. gen. 38226 - Reg. part. 27323  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, il terreno, per effetto della Variante urbanistica approvata con Delibera di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2010 n.615, ricade in zona G1 - Servizi privati ad uso pubblico "casa di riposo per anziani", con i seguenti parametri urbanistici:

- indice di fabbricabilità fondiaria 1,20 mc/mq
- altezza massima 7,50 ml
- distanza minima dai confini interni 5,00 ml
- distanza minima dagli assi stradali esistenti e di progetto 20,00 ml
- distanza minima dai fabbricati 10,00 ml
- parcheggio 1444/68 e legge 122/89.

In allegato è riportata la Delibera di Giunta e la Tavola della Variante urbanistica.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo

## DESCRIZIONE

---

Lotto di terreno in leggera pendenza, di forma rettangolare, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- L' IMMOBILIARE s.r.l. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 09296161004

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- L' IMMOBILIARE s.r.l. (Proprietà 1/1)

In allegato è riportato l'atto di provenienza.

Ritengo utile evidenziare quanto segue.

Con l'atto di compravendita del 26 settembre 2007, a rogito Notaio Tullio Cimmino rep.64.361, racc. 22.990, la signora \_\_\_\_\_ ha venduto alla società L'Immobiliare srl la piena proprietà del terreno.

Nel medesimo atto la parte venditrice ha dichiarato di essere divenuta proprietaria del bene compravenduto, come bene personale, giusta acquisto fattone con atto autenticato nelle firme dal Notaio P.Cordasco di Roma in data 12 gennaio 1990 rep. n. 37282; ha altresì dichiarato che sulle particelle di terreno non gravano ipoteche, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali e personali, pesi, canoni, diritti di locazione, censi, usi civici, oneri di qualsivoglia natura, privilegi anche fiscali.

Nella visura catastale l'immobile risulta invece intestato come segue:

nato a \_\_\_\_\_ Diritto del concedente 1/1

L'Immobiliare s.r.l. Enfiteusi 1/1.

## CONFINI

---

Il terreno nel suo insieme confina con p.lla 4 del foglio 65, p.lla 11 del foglio 65, p.lla 192 del foglio 65, salvo altri.

## CONSISTENZA

---



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1580,00 mq	1580,00 mq	1	1580,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1580,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1580,00 mq</b>		

La superficie considerata è la superficie catastale; come nel seguito specificato lo stato del terreno e la vegetazione presente non hanno consentito l'accesso all'interno del terreno per la esecuzione di rilievi.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedi visura storica allegata.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
65	8				Seminativo o arborato	2	1580 mq	13,87 €	6,53 €	

## STATO CONSERVATIVO

Il terreno si presenta incolto, abbandonato con presenza di folta vegetazione.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nell'atto di provenienza non sono riportati vincoli quali servitù, censo, livelli, usi civici.

Ritengo utile evidenziare nuovamente quanto segue.

Con l'atto di compravendita del 26 settembre 2007, a rogito Notaio Tullio Cimmino rep.64.361, racc. 22.990, la signora \_\_\_\_\_ venduto alla società L'Immobiliare srl la piena proprietà del terreno.

Nel medesimo atto la parte venditrice ha dichiarato di essere divenuta proprietaria del bene compravenduto, come bene personale, giusta acquisto fattone con atto autenticato nelle firme dal Notaio P.Cordasco di Roma in data 12 gennaio 1990 rep. n. 37282; ha altresì dichiarato che sulle particelle di terreno non gravano ipoteche, vincoli derivanti da pignoramento o da sequestro, privilegi, oneri e diritti reali e personali, pesi, canoni, diritti



di locazione, censi, usi civici, oneri di qualsivoglia natura, privilegi anche fiscali.  
Nella visura catastale l'immobile risulta invece intestato come segue:

Diritto del concedente 1/1

L'Immobiliare s.r.l. Enfiteusi 1/1.

Come documentato nella allegata corrispondenza tra il curatore ed il Notaio Tullio Cimmino, alla quale per completezza si rimanda, tale incongruenza deriva da una variazione catastale di "Rettifica di intestazione all'Attualità" Pratica RM 1367208 in atti dal 1 febbraio 2011, in base alla quale viene rettificata la ditta catastale della particella 8 ed inserito tale quale titolare del diritto del concedente. Il Notaio non è stato in grado di chiarire la ragione di tale variazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno in leggera pendenza, è in parte destinato ad uliveto; è recintato con paletti e rete metallica e non ha accesso diretto dalla strada ed è quindi, di fatto, intercluso.

La presenza di folta vegetazione non ha consentito l'accesso al terreno che, quindi, ho visionato solamente dall'esterno e tramite google Earth.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/09/2007	L'IMMOBILIARE s.r.l., proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: 09296161004	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Tullio Cimmino Notaio	26/09/2007	64.361	22.990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Roma 2	18/10/2007	78633	39415
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Roma 1	17/10/2007	35695	1T



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 2 aggiornate al 25/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 26/07/2012  
Reg. gen. 34865 - Reg. part. 4934  
Importo: € 205.000,00  
A favore di .....  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 168.659,15  
Spese: € 15.565,42  
Interessi: € 20.775,43  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/06/2012  
N° repertorio: 1365
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 12/03/2013  
Reg. gen. 10108 - Reg. part. 1278  
Importo: € 135.000,00  
A favore di .....  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Tivoli  
Data: 10/01/2013  
N° repertorio: 1119
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma 2 il 25/06/2019  
Reg. gen. 31353 - Reg. part. 5271  
Importo: € 417.240,18  
A favore di .....  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 24/06/2019  
N° repertorio: 14157  
N° raccolta: 9719

### **Trascrizioni**

- **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**  
Trascritto a Roma 2 il 20/07/2002  
Reg. gen. 31840 - Reg. part. 22375  
Formalità a carico dell'acquirente



- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 2 il 04/07/2022

Reg. gen. 38226 - Reg. part. 27323

Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

Come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica il terreno, nel Vigente P.R.G del Comune di san Cesareo, ricade in zona E Agricola - Sottozona E2; nella variante Speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi e delle costruzioni abusive non perimetrabili, adottata ai sensi dell'art.4 della legge regionale 01 maggio 1980 n.28, ricade in zona E.R. Agricola di recupero.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia  
Lotto di terreno di forma trapezoidale, della superficie catastale complessiva di mq.15.024, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 182, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 617, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 183, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 232, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 181, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 592, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 388.009,82  
Lo scopo della stima e' la determinazione del valore venale in comune commercio del bene immobile oggetto di valutazione; con tale valore si intende il più probabile valore di mercato.  
La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene può essere di due tipi:
  - diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto;
  - indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici; tale metodologia viene utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta.Nel caso in oggetto non ritengo applicabile, il tradizionale procedimento di stima sintetico comparativo in quanto non esistono nei dintorni realtà e beni paragonabili per dimensioni e tipologia a quella oggetto della stima.  
Per quanto sopra ho ritenuto di utilizzare per la stima del terreno, un metodo indiretto; in particolare ho utilizzato il procedimento di valutazione del "Valore di Trasformazione" particolarmente indicato nella stima delle aree edificabili.  
Il valore di un'area edificabile si configura come la differenza attualizzata tra il valore di mercato del prodotto della trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione stessa.  
Nel caso in esame i dati da utilizzare sono i seguenti.  
**VALORE DI MERCATO DEL PRODOTTO DELLA TRASFORMAZIONE**  
Nel caso in esame sul terreno, in base all'attuale destinazione urbanistica, è possibile realizzare una casa di riposo per anziani per una cubatura complessiva pari a circa 18.000 mc corrispondenti a 5.600 mq.  
Il valore di mercato della casa di riposo è stimabile in  $5.600 \text{ mq.} \times \text{€}/\text{mq.} 2.300 = \text{€. } 12.880.000$ .  
**COSTI DIRETTI ED INDIRETTI PER LA TRASFORMAZIONE DEL BENE**
  - Costo di Costruzione, spese tecniche, oneri concessori  
Data la tipologie edilizia, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le finiture il grado di completamento dell' edificio il costo di costruzione della casa di riposo è stimabile in € 1.400 €/mq che applicato alla superficie 5.600 mq. circa porta a complessivi € 7.840.000,00 come nel seguito riportato:  
 $\text{mq } 5.600 \times \text{€}/\text{mq. } 1.400 = \text{€. } 7.840.000,00$ .Nel costo precedente possono essere incluse anche le sistemazioni esterne.  
Le spese tecniche e gli oneri concessori possono essere stimate percentualmente pari al 20 % del costo di costruzione e quindi in complessivi € 1.568.000.
  - Oneri finanziari  
Per quanto attiene agli oneri finanziari, tali oneri devono essere valutati considerando una ipotetica esposizione finanziaria del promotore volta a ricercare il più coerente saggio di interesse da adottare. Nello specifico appare opportuno adottare due diversi saggi di interessi come nel seguito specificato. Per le spese tecniche e gli oneri concessori , è utilizzabile un saggio corrispondente alla mancata



redditività del capitale proprio investito che, in questa operazione, si presume corrispondere a tali costi, ritenendo invece coperto da capitale di prestito tutti i costi successivi; gli oneri finanziari per l'acquisto del terreno, sono stati trascurati ed inclusi nella alea della stima.

Si adotterà pertanto il saggio medio dei rendimenti dei titoli di stato a tasso fisso pubblicato dalla Banca d'Italia; tale tasso oggi è pari allo 3,40 %, applicato per un periodo di 4 anni, ritenendo tale intervallo temporale coerente con le dimensioni dell'opera da realizzare comprensivo dei tempi per l'ottenimento dei necessari titoli edilizie e per la vendita.

Gli oneri finanziari per le spese tecniche e gli oneri concessori possono quindi quantificarsi con la seguente formula:

$$€. 1.568.000 (1,0340 \text{ elevato } 4 - 1) = €. 224.372$$

Per la realizzazione del complesso e per la commercializzazione si ipotizza un intervallo temporale di anni tre anni ed un tasso annuo di interessi passivi, correlato al costo del denaro riferito all'attualità, pari al 5,57 %; tale tasso è quello direttamente desunto dal sito I.R.C.R.I. che con cadenza trimestrale riporta i tassi effettivi globali medi su base annua della Banca d'Italia. Nello specifico si prende a riferimento il primo Trimestre 2025 della categoria di operazioni " Anticipi, sconti commerciali e finanziamenti all'importazione della classe d'importo oltre €. 200.000" che corrispondente appunto ad un tasso del 5,57 %.

I tempi sono connessi al procedimento di costruzione ordinario, ma si può prudenzialmente assumere l'intero costo ricadente in un momento corrispondente alla metà del secondo anno dell'operazione e quindi generante interessi passivi per i successivi anni 1,5.

Gli oneri finanziari legati alla costruzione possono quindi quantificarsi con la seguente formula:

$$€. 7.840.000 \times (1,056 \text{ elevato } 1,5 - 1) = €. 667.695$$

Il totale degli oneri finanziari è, arrotondato, pari ad €. 891.000.

- Spese generali

Con tale dizione si intende un complesso di voci, principalmente di gestione manageriale dell'operazione.

In particolare in questa voce sono compresi i singoli costi per :

- analisi, redazione del master plan, piano investimenti, piano di sviluppo, ricerche di mercato e studi di marketing necessari ad orientare la progettazione, organizzazione e supervisione della commercializzazione del prodotto;
- rapporti con la Pubblica Amministrazione per l'approvazione dei progetti e l'ottenimento dei Permessi di Costruire e dei successivi certificati e/o licenze;
- gestione fornitori, banche, rendiconto finale;
- spese per finanziamenti;
- costi da sostenere per l'istruzione della pratica, la gestione legale tecnica della stessa;
- spese per la promozione e la commercializzazione dell'operazione.

Si ritiene equo e congruo considerare le spese generali nella misura complessiva del 2% sul totale, costituito, dal costo di costruzione complessivo e dagli oneri finanziari.

Il totale delle spese generali è quindi pari ad €.205.980.

Utile del promotore

L'utile del promotore rappresenta il profitto che il promotore trae dall'operazione immobiliare e rappresenta il ritorno economici per il rischio dell'operazione finanziaria alla quale egli si espone.

Ovviamente tale utile è strettamente legato sia alla congiuntura economica, sia alle situazioni particolari ed al contesto urbano della operazione.

L'utile del promotore può essere calcolato in percentuale sul valore del bene trasformato.

Considerato la tipologia d'investimento ed i rischi ad essa correlati nel caso in esame possiamo assumere una percentuale pari al 15%.

Pertanto l'utile del promotore risulta €. $12.880.000 \times 15\% = €.1.932.000$ .

I ricavi ed i costi, fin qui calcolati, vanno ora attualizzati, ossia riportati alla data della valutazione (febbraio 2025).

Il tasso che si è ritenuto di utilizzare è quello dei titoli a rischio prossimo allo zero, per investimenti di durata simile a quello dell'operazione immobiliare considerata, poiché la competente rischio è già



inclusa nella voce relativa all'utile del promotore; tale tasso è stimabile pari a 3,40%.

La formula per la attualizzazione delle somme è la seguente:

Valore attualizzati = valore alla fine de periodo/qn

dove  $q = (1+r)$ ; n = durata dell'operazione (4 anni); r= tasso di attualizzazione 3,76%

Ogni cifra va quindi moltiplicata per un fattore di sconto pari a:

$1/qn = 0,8749$

Nel seguito sono riportati per le singole voci i valori alla fine del periodo ed i valori attualizzati:

Valore di mercato prodotto trasformazione: Valore f.p. €12.880.000; Valore attualizzato €11.268.712

Costo di costruzione: Valore f.p. €7.840.000; Valore attualizzato €6.859.216,00

Spese tecniche ed Oneri di urbanizzazione: Valore f.p. €1.568.000; Valore attualizzato €1.371.843,20

Oneri finanziari: Valore f.p. €891.000; Valore attualizzato €779.535,90

Spese generali: Valore f.p. €205.980; Valore attualizzato €180.211,90

Utile del promotore: Valore f.p. €1.932.000; Valore attualizzato €1.690.306,80.

In conclusione il valore di mercato del bene da trasformare è esprimibile come la differenza attualizzata fra il valore del bene trasformato ed i costi di trasformazione ed è quindi pari, arrotondato ad €388.000,00

$11.268.712 - (6.859.216,00 + 1.371.843,20 + 779.535,90 + 1.690.306,80) = € 387.589,20$

Considerando la superficie del terreno tale valore corrisponde ad un valore unitario di circa 26 €/mq che ritengo congruo con la tipologia e la attuale destinazione del terreno.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia	15024,00 mq	25,83 €/mq	€ 388.009,82	100,00%	€ 388.009,82
				Valore di stima:	€ 388.009,82

Valore di stima: € 388.009,82

**Valore finale di stima: € 388.009,82**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo  
Lotto di terreno in leggera pendenza, di forma rettangolare, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 8, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.740,00



Per effettuare la stima ho eseguito una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, valutazione che nel caso specifico ho condotto tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato dei terreni agricoli locale.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia del bene, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, ho adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico, il metro quadro di superficie catastale del terreno.

I dati desunti dall'indagine di mercato, svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di terreni simili nella zona, mi hanno portato ad estrapolare un prezzo unitario di mercato per terreni agricoli destinati ad uliveto variabile da 2,5 €/mq a 3,5 €/mq.

In considerazione della ubicazione e della situazione di fatto del terreno ho ritenuto congruo determinare per il terreno in oggetto un valore unitario che si pone nella fascia media pari a €/mq. 3,0.

In considerazione di quanto sopra il valore di mercato della piena proprietà del terreno della superficie catastale di mq.1.580,00 distinto in Catasto terreni del Comune di San Cesareo al fg. 65 p.la 8, come sopra individuato e descritto, è pari a complessivi €. 4.740,00 come nel seguito specificato::

Valutazione commerciale = Superficie catastale x valore unitario a metro quadrato

Valutazione commerciale = mq.1.580,00 x €/mq. 3,00 = €.4.740,00.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 2</b> - Terreno San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo	1580,00 mq	3,00 €/mq	€ 4.740,00	100,00%	€ 4.740,00
Valore di stima:					€ 4.740,00

Valore di stima: € 4.740,00

**Valore finale di stima: € 4.740,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Per il lotto 2 esiste una problematica relativa alla piena proprietà del bene.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.



Tivoli, li 21/03/2025

Il C.T.U.  
Ing. Tarei Luigi

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Altri allegati - Atti di provenienza Lotto 1 e Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale Lotto 1
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica lotto 1
- ✓ Altri allegati - Ispezioni ipotecarie lotto 1
- ✓ Altri allegati - Certificato di destinazione urbanistica lotto 1 e lotto 2
- ✓ Altri allegati - Delibera G.R. Lazio 615/2010 e Tavola Variante
- ✓ Altri allegati - Documentazione catastale Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Ispezione ipotecaria Lotto 2
- ✓ Altri allegati - Corrispondenza Notaio Curatore



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia  
Lotto di terreno di forma trapezoidale, della superficie catastale complessiva di mq.15.024, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 182, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 617, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 183, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 232, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 181, Qualità Seminativo al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 592, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica, il terreno, per effetto della Variante urbanistica approvata con Delibera di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2010 n.615, ricade in zona G1 - Servizi privati ad uso pubblico "casa di riposo per anziani", con i seguenti parametri urbanistici: - indice di fabbricabilità fondiaria 1,20 mc/mq - altezza massima 7,50 ml - distanza minima dai confini interni 5,00 ml - distanza minima dagli assi stradali esistenti e di progetto 20,00 ml - distanza minima dai fabbricati 10,00 ml - parcheggio 1444/68 e legge 122/89. In allegato è riportata la Delibera di Giunta e la Tavola della Variante urbanistica.

**Prezzo base d'asta: € 388.009,82**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo  
Lotto di terreno in leggera pendenza, di forma rettangolare, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 8, Qualità Seminativo arborato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Come specificato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica il terreno, nel Vigente P.R.G del Comune di san Cesareo, ricade in zona E Agricola - Sottozona E2; nella variante Speciale per recupero urbanistico dei nuclei abusivi e delle costruzioni abusive non perimetrabili, adottata ai sensi dell'art.4 della legge regionale 01 maggio 1980 n.28, ricade in zona E.R. Agricola di recupero.

**Prezzo base d'asta: € 4.740,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
FALLIMENTO 3/2023 - L' IMMOBILIARE S.R.L.

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 388.009,82**

<b>Bene N° 1 - Terreno edificabile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Cesareo (RM) - Via della Gramiccia		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 182, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 617, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 234, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 183, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 232, Qualità Vigneto - Fg. 65, Part. 184, Qualità Seminativo arborato - Fg. 65, Part. 181, Qualità Seminativo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 592, Categoria A2	<b>Superficie</b>	15024,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si presenta incolto, abbandonato e con presenza di folta vegetazione.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno di forma trapezoidale, della superficie catastale complessiva di mq.15.024, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.740,00**

<b>Bene N° 2 - Terreno</b>			
<b>Ubicazione:</b>	San Cesareo (RM) - Via del Campo Sportivo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 65, Part. 8, Qualità Seminativo arborato	<b>Superficie</b>	1580,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Il terreno si presenta incolto, abbandonato con presenza di folta vegetazione.		
<b>Descrizione:</b>	Lotto di terreno in leggera pendenza, di forma rettangolare, ubicato in località Colle Marcelli, zona rurale con case sparse, distante circa 2 km dal centro di San Cesareo		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DELLA GRAMICCIA

---

#### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 26/07/2012  
Reg. gen. 34865 - Reg. part. 4934  
Importo: € 205.000,00  
A favore di  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 168.659,15  
Spese: € 15.565,42  
Interessi: € 20.775,43  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/06/2012  
N° repertorio: 1365
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 12/03/2013  
Reg. gen. 10108 - Reg. part. 1278  
Importo: € 135.000,00  
A favore di  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Tivoli  
Data: 10/01/2013  
N° repertorio: 1119
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma 2 il 25/06/2019  
Reg. gen. 31353 - Reg. part. 5271  
Importo: € 417.240,18  
A favore di  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 24/06/2019  
N° repertorio: 14157  
N° raccolta: 9719
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 04/07/2022  
Reg. gen. 38226 - Reg. part. 27323  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A SAN CESAREO (RM) - VIA DEL CAMPO SPORTIVO

---



## Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 26/07/2012  
Reg. gen. 34865 - Reg. part. 4934  
Importo: € 205.000,00  
A favore di  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 168.659,15  
Spese: € 15.565,42  
Interessi: € 20.775,43  
Percentuale interessi: 4,106 %  
Rogante: Tribunale di Teramo  
Data: 28/06/2012  
N° repertorio: 1365
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Roma 2 il 12/03/2013  
Reg. gen. 10108 - Reg. part. 1278  
Importo: € 135.000,00  
A favore di  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Tribunale di Tivoli  
Data: 10/01/2013  
N° repertorio: 1119
- **Ipoteca conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo  
Iscritto a Roma 2 il 25/06/2019  
Reg. gen. 31353 - Reg. part. 5271  
Importo: € 417.240,18  
A favore di  
Contro L' IMMOBILIARE s.r.l.  
Formalità a carico della procedura  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 24/06/2019  
N° repertorio: 14157  
N° raccolta: 9719
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Roma 2 il 04/07/2022  
Reg. gen. 38226 - Reg. part. 27323  
Formalità a carico della procedura



