

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE
FALLIMENTARE****Giudice Delegato dott. STEFANO CARDINALI****LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE- OMISSIS -
N. 84/2024****Relazione di Consulenza Tecnica del CTU arch. CARLA GHEZZI**

La sottoscritta dott. arch. Carla Ghezzi, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia con il n. 9285, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n. 4, c.a.p. 00152 - Tel. 06.64017391, nominata Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura in epigrafe dal G.D. dott. STEFANO CARDINALI in data 07/10/2024 - di cui è stata data preventiva ed anticipata comunicazione via telefono e tramite mail dal dott. Antonio FREGOLA, Curatore dell'intestata Procedura - riceveva l'incarico di predisporre perizia per la ricognizione e successiva stima degli immobili intestati alla società - OMISSIS -

RELAZIONE**Il presente giudizio riguarda la Società - OMISSIS -**

Il Curatore dott. Antonio Fregola, premette quanto segue:

- che, in vista dell'attuazione del programma di liquidazione, è necessario procedere alla stima dei seguenti beni acquisiti all'attivo della procedura:
 1. Appartamento in Roma (RM), via Ettore Bertolè Viale n. 5, piano 5, int. 13 – censito al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al F. 604, Part. 849, Sub. 22, Zona Cens. 4, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita € 1.164,61, Proprietà per 1/1;
 2. Appartamento in Antrodoto (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, piano 1 - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoto (RI) al F. 12, Part. 927, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 433,82, Proprietà per 1/1;

3. Pertinenza appartamento in Antrodoto (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, piano T - censita al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoto (RI) al F. 12, Part. 927, Sub. 14, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 28 mq, Rendita € 157,62, Proprietà per 1/1;
 4. Terreno agricolo in Antrodoto (RI) - censito al Catasto Terreni del Comune di Antrodoto (RI) al F. 13, Part. 694, Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza: are 5, ca 15, Proprietà per 1/1;
 5. Terreno agricolo in Antrodoto (RI) - censito al Catasto Terreni del Comune di Antrodoto (RI) al F. 13, Part. 1463, Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza: are 00, ca 70, Proprietà per 1/1;
 6. Appartamento in Casale Castel Sant'Angelo (RI), via Prima Nazionale, piano T - 1 - censito al Catasto fabbricati del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al F. 20, Part. 442, Sub. 1, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita € 81,34, Proprietà per 1/1;
 7. Appartamento in Casale Castel Sant'Angelo (RI), via Prima Nazionale, piano T-1 - censito al Catasto fabbricati del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al F. 20, Part. 442, Sub.2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita € 113,88, Proprietà per 1/1;
- che per gli immobili sopra descritti deve essere nominato un consulente tecnico, che è stato individuato nella persona della sottoscritta CTU, con studio in Roma, via G. S. Roccatagliata n.4 – C. - OMISSIS - - P.IVA - OMISSIS - - iscritta all'Albo degli Architetti di Roma al n. 9285 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Roma; che opererà sotto la direzione e la responsabilità dello stesso Curatore dott. Antonio Fregola.

La relazione si compone dei seguenti capitoli:

Svolgimento delle operazioni peritali

Risposte ai quesiti

Conclusioni

Allegati

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

LA PRESENTE RELAZIONE RIGUARDA I SEGUENTI IMMOBILI:

1. **Terreno agricolo (edificabile)** in Antrodoco (RI) - censito al *Catasto Terreni del Comune di Antrodoco (RI)* al Foglio 13, Particella 694, Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza: are 5, ca 15, Proprietà per 1/1
2. **Terreno agricolo (edificabile)** in Antrodoco (RI) censito al *Catasto Terreni del Comune di Antrodoco (RI)* al Foglio 13, Particella 1463, Seminativo Arboreo, Classe 3, Consistenza: are 00, ca 70, Proprietà per 1/1

A seguire vengono riportate le successive fasi di svolgimento delle operazioni peritali riguardanti il giudizio in essere:

Preliminarmente il Curatore dott. Antonio Fregola ha ampiamente illustrato le problematiche inerenti la Liquidazione Giudiziale in essere; successivamente lo stesso ha trasmesso tramite mail alla sottoscritta copia della documentazione in suo possesso ed in particolare:

- Sentenza n. 102/24, rep. n. 111/24, dichiarativa della Liquidazione Giudiziale n. 84/24 presso il Tribunale Civile di Roma – Sez. Fallim. - e relativa ispezione ipotecaria della trascrizione.
- Visura camerale storica della Società - OMISSIS -
- Ispezione ipotecaria per pignoramento immobile in Roma.
- Ispezione ipotecaria per pignoramento immobili in Antrodoco e Castel

Sant'Angelo (Rieti).

- ***Appartamento in Roma, via Ettore Bertolè Viale n. 5, piano 5, int. 13:***

- Visura catastale al 24/02/2024.
- Atto di Compravendita appartamento, Rep. n. 2110 – Racc. n. 1671 – Notaio dott. Matteo Baldassarra – in data 28/11/2015 – Registrato il 29/11/2015 al n. 3332.
- Atto di Affitto ramo d'Azienda da - OMISSIS - a - OMISSIS -, Rep. n. 6119 – Notaio dott. Gianluca Sbardella – in data 19/06/2023.
- ***Appartamento in Antrodoco (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, piano 1, int.4 e sue***

pertinenze al Piano terra; Terreni agricoli in Antrodoco (RI):

- Visura catastale al 24/02/2024.
- Atto di Compravendita appartamento e sue pertinenze - censiti al Catasto Terreni del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, sub. 4 (appartamento) e 14 (box), Rep. n. 101408 – Racc. n. 16901 – Notaio dott.ssa Rosa Dorsa – in data 03/07/2018.
- Contratto di Locazione di una stanza dell'appartamento in via Giuseppe Mazzini, 4, int. 4 -censito al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, Sub. 4 - in data 12/03/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 20/03/2018.
- Atto di Compravendita terreni agricoli - censiti al Catasto Terreni del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 13, Particelle 694 e 1463, Rep. n. 15982 – Racc. n. 9980 – Notaio dott. Paolo Gianfelice – in data 17/06/2019 – Registrato il 19/06/2019 al n. 1738.
- ***Appartamenti in Casale Castel Sant'Angelo (RI):***
- Visura catastale al 24/02/2024.
- Atto di Compravendita appartamento in via Prima Nazionale, piano T - 1 - censito al Catasto fabbricati del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 20, Particella 442, Sub. 1, Rep. n. 32352 – Racc. n. 19246 – Notaio dott.ssa

Giuseppina Casazza – in data 08/06/2016 – Registrato il 15/06/2016 al n. 2033.

- Atto di Compravendita appartamento in via Prima Nazionale, piano T - 1 - censito al Catasto fabbricati del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 20, Particella 442, Sub. 2, Rep. n. 31899 – Racc. n. 18865 – Notaio dott.ssa Giuseppina Casazza – in data 06/11/2015 – Registrato il 25/11/2015 al n. 3399.

1 Come prosecuzione delle operazioni peritali e con particolare riguardo ai terreni in esame, in data **28/03/2025** a partire dalle **ore 8,30** la sottoscritta, coadiuvata dall'arch. Stefania Catalani, ha effettuato un sopralluogo in Antrodoco ed in particolare presso i terreni oggetto della presente stima; l'accesso è stato consentito dal curatore dott. Fregola, che in precedenza aveva fornito copia della chiave del cancello.

In questa sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi, alla valutazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni suddetti, dei quale sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 1 Foto 1-18**).

2. Preliminarmente, in più riprese, la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti documentali onde verificare la destinazione urbanistica e catastale dei terreni in oggetto, che hanno riguardato principalmente le seguenti attività:

- a.** Sono state eseguite visure telematiche presso il Catasto in varie date, volte ad ottenere l'estratto di mappa e le visure storiche catastali dei terreni interessati disponibili online (vedi **All. da 2 a 4**).
- b.** In data **19/11/2024** è stata presentata tramite PEC richiesta di redazione del **CDU – Certificato di destinazione Urbanistica** dei due terreni al F. 13, partt 694 e 1463; A seguito della richiesta, in data **13/03/2025** con **Prot_Par 0002473** sono stati trasmessi dal responsabile del servizio Tecnico – Area V[^] del Comune di Antrodoco geom. Costantino Patacchiola i certificati richiesti (vedi **All. 5**).

RISPOSTE AI QUESITI

LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi consistono in due appezzamenti di terreno adiacenti, situati in una zona residenziale subito a ridosso del centro storico di Antrodoco, all'interno di un isolato di forma triangolare già quasi completamente edificato, ricompreso tra il fiume Velino e le vie Luciano Manara e Nino Bixio (vedi All. **1 Foto 1-4**).

DESCRIZIONE DEI LUOGHI



Trattasi di lotti liberi di forma regolare e perfettamente piani, posti a confine con altri lotti edificati e non, dai quali sono separati attraverso recinzioni realizzate con muretti con soprastante recinzione metallica.

In particolare il lotto di maggiore dimensione, individuato dalla particella 694 del Foglio 13, è di forma rettangolare ed è intercluso tra i fabbricati; il secondo lotto, individuato alla particella 1463 del Foglio 13, è anch'esso di forma rettangolare ma molto più piccolo; è posto in aderenza al lotto maggiore in corrispondenza di uno dei due lati corti,

mentre con l'altro si attesta sulla via Luciano Manara, dove si trova il cancello di accesso ad entrambe le unità; la superficie è trattata a verde e su di essi non insistono fabbricati; le condizioni manutentive risultano buone (vedi **All. 2 Foto 5-18**).

Dei lotti sono state rilevate parzialmente le dimensioni perimetrali, confrontate poi con la mappa catastale e con le viste Google Earth, onde verificarne la consistenza, che è risultata conforme a quanto indicato in Catasto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SUPERFICI

Dal punto di vista del censimento catastale gli immobili *de quo* risultano attualmente distinti nel Catasto Terreni di Antrodoto (RI) con il seguente dettaglio (vedi **All. 2-3-4**):

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie m ² ha are ca	Reddito dominicale €	Reddito agrario €
13	694	SEMINATIVO ARBOREO	3	05 15	1,46	2,13
13	1463	SEMINATIVO ARBOREO	3	00 70	0,20	0,29
Intestazione: - OMISSIS - sede in ROMA (RM)						

DESTINAZIONE URBANISTICA E VINCOLI

Dal punto di vista delle destinazioni urbanistiche, la sottoscritta CTU ha accertato che nel Piano Regolatore Generale Vigente del Comune di Antrodoto - approvato dalla Regione Lazio con DGR n 7863 del 15/12/1986 ed adeguato con D.C.C. n. 39 del 13/11/2021 alle modifiche introdotte dalla Regione Lazio stessa in fase di approvazione - il lotto ricade in **"Zona residenziale C – Sottozona"** (vedi **All. 5**). Nelle zone residenziali del tipo C/3 l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici, che definiscono i limiti massimi per le costruzioni:

S.m. – lotto minimo: —

I.t. – Indice di fabbricabilità Territoriale: 10.000 mc/ha

I.f. – Indice di fabbricabilità Fondiaria: 1,5 mc/mq

N.p. – Numero di Piani: 2 compreso piano terra o rialzato

H. - Altezza: 7,50 ml

Qui in basso uno stralcio della tavola di PRG con l'evidenziazione della zona interessata.

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE
GENERALE
COMUNE DI
ANTRODOCO



Emendato con D.G.R. 7863 del 15 dicembre 1986

Elaborato: Zonizzazione di dettaglio su cartografia catastale:
Antrodoco 3

Rapporto di scala: 1:2000

Adozione: Approvazione:

Progettisti: Arch. Stefano Eleuteri
Ing. Massimo Simeoni

Ufficio Tecnico
Comune di Antrodoco

Antrodoco, 01 Aprile 2021

LEGENDA

PRG con DGR	C1a
----- A	C2
----- A1	C3
----- A2	C4
----- A3	C5
----- Discarica	C6
----- F	Cimitero
----- Prefabbricati soma 1974	D
----- RISPETTO	Ferrovia
----- Strada	I 1-4 materna nido
----- Cimitero	I 2 scuola elementare
PRG con DGR polig	I 3 - scuola media
----- A1	Parcheggi
----- A1 recupero	Parco pubblico VI
B1	RISPETTO
B2	S servizi
Basterico	Verde attrezzato
C1	Verde privato
C18	



Le Norme Tecniche di Attuazione, all'**art. 29** relativo alla sopracitata zona, prevedono quanto segue:

«La zona residenziale C comprende le zone di espansione degli aggregati urbani e frazionali. All'interno di tali zone il Comune, con il programma di attuazione indicato all'art. 6 delle N.T.A., può individuare le aree inedificate di modeste dimensioni immediatamente limitrofe ai centri abitati dotate di accessibilità diretta alla rete

infrastrutturale urbana esistente, in cui l'attuazione del P.R.G. è consentita per intervento edilizio diretto. Per tutte le altre aree comprese nelle zone territoriali omogenee C, l'utilizzazione a scopo edificatorio può avvenire solo mediante intervento urbanistico preventivo. Le altezze dei nuovi edifici ed il limite di distanza tra i nuovi fabbricati dovranno rispettare i minimi fissati dall'art. 9 del D.M. 2/4/1968. Le nuove costruzioni dovranno inoltre rispettare gli allineamenti indicati sulle tavole di P.R.G.

Norme generali e particolari da osservarsi nelle zone C

Dato il carattere ambientale dei luoghi interessati dalle espansioni, il rilascio della concessione resta subordinato al criterio fondamentale di tutela paesaggistica. In fase di progettazione si dovranno adottare tutti gli accorgimenti atti a favorire l'inserimento della costruzione nell'ambiente circostante; all'interno delle singole omogenee C, i caratteri architettonici, le tipologie, i dettagli costruttivi, dovranno essere unificati al fine di realizzare insediamenti unitari.

All'interno delle omogenee C/3 e C/5 è concessa, per gli edifici di soggiorno collettivo, turismo e cura, la deroga dell'altezza fino ad un massimo di 10,50 ml. nel rispetto della densità di zona.

All'interno delle omogenee C/6 il rapporto di copertura Q non potrà superare il 30%; inoltre il 50% della St deve essere destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi; le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non potranno superare il 30% della cubatura edificabile; la restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planivolumetrico».

Dall'analisi del territorio comunale, i terreni in questione non risultano gravati da usi civici e che detti terreni non sono soggetti al vincolo di cui alla legge quadro in materia di incendi boschivi, legge 21 novembre 2000 n. 353, (zona in cui i soprassuoli sono stati

distrutti o danneggiati dal fuoco con divieto di insediamento di costruzioni di qualunque tipo).

Si riferisce, per dovere di cronaca che nell'Atto di Compravendita dei terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Antrodoto (RI) al Foglio 13, Particelle 694 e 1463, viene riportato quanto segue:

«In particolare le parti dichiarano che, dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rieti, la particella di terreno a suo tempo censita in Catasto Terreni del Comune di Antrodoto al Foglio 13, Particella n. 609, oggi 1463, risulta essere stata oggetto, unitamente ad altre particelle di terreno tutte ricadenti sul foglio di mappa 13, della convenzione edilizia, stipulata in forma pubblico-amministrativa dal dott. Alfio Leonardi, quale Segretario Comunale, in data 29/11/2011, Repertorio n. 62/2011 e trascritta presso la detta Conservatoria il 21/12/2011 al n. 8659 di formalità, tra il Comune di Antrodoto e l'Azienda territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Rieti, con la quale il Comune predetto concedeva il diritto di superficie a favore della predetta Azienda su diverse particelle di terreno, tra le quali la n. 609 del foglio 13; in detto atto si precisava infatti che:

- a) in data 21/04/1978 con delibera della Giunta Comunale n. 82 il Comune di Antrodoto concedeva il diritto di superficie su diverse particelle di terreno all'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Rieti, (oggi A.T.E.R. RIETI);*
- b) con successiva delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 25/06/1978 il predetto IACP veniva autorizzato ad effettuare l'occupazione di urgenza delle predette particelle di terreno, che lo stesso Istituto conseguiva in data 23/09/1978;*
- c) in data 20/09/1978 lo IACP intraprendeva la procedura espropriativa dei terreni oggetto a suo tempo di concessione in diritto di superficie da parte del Comune di Antrodoto, realizzando, nelle more, su parte dei suddetti terreni un fabbricato composto da 54 (cinquantaquattro) appartamenti;*

d) le aree sulle quali insistono gli alloggi di proprietà dell'ATER erano pervenute in proprietà del Comune di Antrodoto con decreto di ricognizione ed acquisizione della proprietà per accessione invertita, emesso dal Sindaco del Comune di Antrodoto il 19/07/2011.

I venditori Signori - OMISSIS - e - OMISSIS - dichiarano che la attuale particella di terreno censita in Catasto Terreni del Comune di Antrodoto, al foglio 13 n. 1463 (già particella 609) non è stata interessata dalla edificazione del fabbricato a suo tempo effettuata dallo IACP oggi ATER e che, conseguentemente, relativamente alla predetta particella, non si sono verificati i presupposti per l'applicazione del principio della cosiddetta "accessione invertita"».

PROPRIETA'

Dalla documentazione a disposizione si evince che la titolarità degli immobili *de quo* è in capo alla società - OMISSIS - con sede in Roma, a mezzo di Atto di Compravendita Notaio dott. Paolo Gianfelice Rep. n. 15982, Racc. n. 9980 in data 17/06/2019, Registrato il 19/06/2019 al n. 1738, dal quale si assume che essi siano di esclusiva e piena proprietà, che non esistano iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e che non risultino gravami di sorta.

GRAVAMI – IPOTECHE

Dalla documentazione reperita risulta che sugli immobili *de quo* non sono ancora pendenti gravami, se non quelli giudiziali, così come riassunti (vedi **All. 6**):

Foglio: 13 - Particelle 694 - 1463:

- ISCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 219, Registro Generale 4137, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESCARA Repertorio 4317 del 14/10/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ORDINANZA DI CONDANNA.
- TRASCRIZIONE del 11/03/2024 - Registro Particolare 1937 Reg. Gen. 2223

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUD.

Rep. 102/2024 del 21/02/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 102

DEL 21 02 2024 N. 84/2024.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Scopo della presente relazione è l'individuazione del più probabile valore da attribuire ai beni in esame in relazione al mercato di riferimento. Per valore di mercato si intende *«il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta (o data in locazione) alla data della stima, posto che le due parti contraenti abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione»*. La stima di un bene economico scaturisce dall'applicazione dell'insieme dei principi logici e metodologici che consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di valore del bene, espresso in moneta. Dall'applicazione dei suddetti principi si evince che dalle diverse caratteristiche dei beni economici, ovvero dallo scopo della stima, conseguono differenti aspetti economici del medesimo bene.

Criterio e metodologia estimativa adottata

Definito lo scopo della stima occorre individuare la metodologia da adottare e l'approccio più adatto. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, che utilizza procedimenti sintetici ed è basata sulla comparazione; tale metodo comparativo può essere applicato attraverso diversi procedimenti che possono essere monoparametrici, pluriparametrici, deterministici o probabilistici;

- la metodologia indiretta, che utilizza procedimenti analitici ed è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite l'analisi di altri fattori significativi del bene oggetto di stima, quali ad esempio la redditività o l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene stesso.

Nella realtà, per quanto siano molteplici e differenti le ragioni per le quali è necessario effettuare la stima di un bene, i possibili approcci sono fondamentalmente di tre tipi:

- L'approccio di mercato, che permette di stimare il valore del bene sulla base dei prezzi di beni simili desunti dagli enti preposti e tabellati ufficialmente o per cui abbiamo notizia da transazioni avvenute in un periodo coevo a quello della stima;
- l'approccio del costo, che permette di stimare il valore di un bene attraverso il calcolo analitico del costo (costo di costruzione, di trasformazione, ecc.) da sostenere per riprodurre o ricostruire un bene esistente, opportunamente ridotto per tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale; tale approccio si basa sul principio economico della surrogazione di un bene, in quanto un acquirente razionale non sarebbe disposto a pagare per un bene un prezzo superiore al costo che dovrebbe sostenere per riprodurre un bene sostitutivo uguale a quello acquistato;
- l'approccio finanziario (o reddituale), che permette di determinare il valore di un bene in base alla sua capacità di generare un reddito; i flussi di cassa futuri (positivi e negativi) che possono essere prodotti dal bene devono essere attualizzati mediante il più appropriato tasso di sconto, per poter determinare il valore in un determinato istante coincidente con quello della stima.

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore venale all'attualità degli immobili utilizzando il metodo sintetico con l'approccio del costo, che conduce alla definizione del valore del bene facendo esclusivo riferimento al valore di trasformazione dell'area edificabile.

Come premesso, infatti, la stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici: valore di mercato, valore di trasformazione e valore complementare. Per la stima del valore di mercato devono esistere aree simili oggetto di compravendita per poter effettuare una comparazione. Queste circostanze, a causa della continua evoluzione delle condizioni che determinano il valore di mercato di un'area edificabile, non di rado vengono a mancare. Il valore può essere allora determinato secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione; non si deve infatti dimenticare che la trasformazione in fabbricato è, per un'area edificabile, la destinazione ordinaria.

Metodo sintetico-valore del costo di trasformazione di un'area edificabile per uso residenziale

La stima di un'area edificabile secondo l'aspetto economico del valore di trasformazione viene effettuata frequentemente, in quanto la trasformazione in fabbricato, come già detto, si può considerare come la destinazione ordinaria. In

particolare il valore di trasformazione si applica nei seguenti casi:

- quando non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili al fine di applicare il valore di mercato, come nel caso del territorio in esame;
- per determinare il valore massimo che si può attribuire a un'area edificabile. Infatti per l'imprenditore il suo profitto sarà dato da $V_m - (V_{ae} + K_o)$, dove V_{ae} è il valore dell'area e K_o i costi al netto del profitto d'impresa. All'aumentare di V_{ae} si erode il suo profitto sino ad annullarsi.

Detto valore di trasformazione di un'area edificabile (V_t) si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del fabbricato che si potrà edificare (V_m) e il costo di edificazione (K), secondo la formula:

$$V_t = V_m - K$$

Per poter procedere sul piano operativo bisognerà quindi definire:

- il tipo di fabbricato che si potrà edificare in base alla destinazione urbanistica della zona;
- la dimensione del fabbricato, suddivisa per ogni tipologia edilizia realizzabile, mediante essenziali calcoli planovolumetrici;
- i valori unitari applicabili (come il valore unitario medio delle unità abitative della zona ed il costo di costruzione).

Si procederà pertanto con le seguenti fasi:

- calcolo della cubatura edificabile (superficie x indice di fabbricabilità fondiaria);
- calcolo della superficie lorda di pavimento (cubatura edificabile: 3,00 m - altezza tipo tra i solai);
- calcolo della superficie al netto delle parti comuni (superficie lorda di pavimento x 95% circa);
- calcolo della superficie commerciale, incrementando la superficie al netto delle parti comuni dell'incidenza delle pertinenze (balconi, cantine, box, ecc.) con una maggiorazione di circa il 5-10%.

I lotti da stimare hanno complessivamente **585,00 m²** di superficie fondiaria (vedi **All. 3 e 4**), edificabile con destinazione d'uso residenziale per **1,5 m³/m²** (vedi **All. 5**). Il valore ordinario di mercato del fabbricato che si potrà edificare è stimabile in di **1.200,00 €/m²** (vedi precedente stima immobile in Antrodoco, via Giuseppe Mazzini, 4 – 820,00 €, incrementata del valore a nuovo).

Cubatura massima edificabile fuori terra:

$$585,00 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 = 877,50 \text{ m}^3$$

Superficie lorda di pavimento (altezza lorda del piano 3,00 ml):

$$877,50 \text{ m}^3 : 3,00 \text{ ml} = 292,50 \text{ m}^2$$

Superficie coperta per due piani fuori terra (massimo consentito dalle N.T. di PRG):

$$292,50 \text{ m}^2 : 2 \text{ piani} = 146,25 \text{ m}^2/\text{per piano}$$

Superficie commerciale del fabbricato

	SUPERFICIE TOTALE (m ²)	COEFFICIENTE DI DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m ²)
SUPERFICIE RESIDENZIALE LORDA (incidenza delle parti comuni 5%) m ² 292,50 x 95% =	277,88 m ²	100%	277,88 m ²
BALCONI DI PERTINENZA 277,88 m ² x 8% =	22,23 m ²	35%	7,78 m ²
CANTINE DI PERTINENZA 277,88 m ² x 40% =	111,15 m ²	25%	27,79 m ²
BOX INTERRATI 277,88 m ² x 80% =	222,30 m ²	40%	88,92 m ²
TOTALE (arrotondato)			402,00 m²

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale del fabbricato che si potrà edificare sui lotti in oggetto; alla superficie commerciale virtuale come sopra calcolata verrà applicato il valore di mercato unitario a metro quadrato per superficie lorda vendibile prima stimato, ottenendo:

Consistenza (in m ²)	Valore unitario (in €/m ²)	Valutazione (in €)
Superficie commerciale 402,00 m ²	1.200,00	482.400,00

Per quello che riguarda il valore del terreno, esistono diverse fonti dalle quali si può stabilire che l'incidenza del valore del terreno sul valore del fabbricato in questo caso è del **25%**.

La prima fonte è il listino della Borsa Immobiliare di Roma, che indica quotazioni sintetiche delle aree edificabili per immobili residenziali e commerciali, rispetto al valore dei fabbricati, di incidenza variabile dal 20% al 35% nei comuni minori e fino al 50% - 60% ed oltre nelle aree metropolitane delle principali città italiane. Incidenza del terreno per percentuale minima non inferiore al 30% per gli immobili ad uso industriale.

Una seconda fonte è l'art. 36 comma 7 del decreto legge 4 luglio 2006 n° 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006: *«Ai fini del calcolo delle quote di ammortamento deducibili il costo complessivo dei fabbricati strumentali è assunto al netto del costo delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza. Il costo da attribuire alle predette aree, ove non autonomamente acquistate in precedenza, è quantificato in misura pari al maggior valore tra quanto esposto in bilancio nell'anno di acquisto e quello corrispondente al 20% e, per i fabbricati industriali, al 30% del costo complessivo stesso. Per fabbricati industriali si intendono quelli destinati alla produzione o trasformazione dei beni».*

Nel caso in esame, in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ed in riferimento all'attuale andamento del mercato nella zona d'interesse, si è ritenuto di attestarsi al valore medio del 25%.

Quindi si procede al calcolo del valore del terreno edificabile:

$$€ 482.400,00 \times 25\% = 120.600,00 €$$

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire ai lotti *de quo*.

Si fa comunque presente che il presente giudizio di stima ha carattere puramente previsionale, non rappresentando il prezzo di vendita degli immobili, che è sempre il risultato di una trattativa tra le parti che può concretizzarsi in una somma anche sensibilmente diversa dal valore di stima, in relazione al particolare e contingente momento economico dei contraenti. Tali valori, inoltre, risultano validi nell'ipotesi che

gli immobili siano liberi da persone e cose e non siano soggetti a vincoli o ad oneri di qualsiasi genere e natura.

CONCLUSIONI

Dall'esame di tutti gli elementi raccolti nello svolgimento delle operazioni peritali emerge chiaramente che:

- Agli immobili in capo alla Liquidazione Giudiziale in esame, siti nel Comune di Antrodoto (RI), censiti al Foglio 13, particelle 694 e 1463, più estesamente identificati e descritti nel corpo della relazione peritale, viene attribuito il valore commerciale di **€ 120.000,00** (arrotondato).

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica.
2. Estratto di Mappa F. 13, particelle 694 e 1463.
3. Visura Storica dell'immobile censito al Catasto del Comune di Antrodoto (RI) al Foglio 13, part. 694.
4. Visura Storica dell'immobile censito al Catasto del Comune di Antrodoto (RI) al Foglio 13, part. 1463.
5. Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni al F. 13, particelle 694 e 1463.
6. Ispezione ipotecaria degli immobili *de quo*.

La sottoscritta, ritenendo di aver esaurientemente risposto al quesito proposto, rimette alla S.V. III.ma il presente elaborato peritale, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Roma, 21 maggio 2025

La C.T.U. dott. arch. Carla Ghezzi

