

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA SEZIONE
FALLIMENTARE****Giudice Delegato dott. STEFANO CARDINALI***LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE- OMISSIS -*
N. 84/2024Relazione 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 Foglio 604, Particella 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 Antrodoco (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, piano 1 - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 433,82, Proprietà per 1/1;

3. Pertinenza appartamento in Antrodoco (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, piano T - censita al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, Sub. 14, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 28 mq, Rendita € 157,62, Proprietà per 1/1;
 4. Terreno agricolo 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;
 5. Terreno agricolo 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;
 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 Foglio 20, Particella 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 Foglio 20, Particella 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.

Appartamento e cantina - *Catasto fabbricati, Comune di Antrodoco (RI) - Foglio 12, Particella 927, Sub. 4*, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7 vani, Rendita € 433,82, via Giuseppe Mazzini n. 4, P. 1, int. 4 (Proprietà per 1/1).

2. **Autorimessa** - *Catasto fabbricati, Comune di Antrodoco (RI) - Foglio 12, Particella 927, Sub. 44*, Categoria C/6, Classe 14, Consistenza 28,00 mq, Rendita € 157,62, via Giuseppe Mazzini n. 4, P. T (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 all'immobile in esame, in data **28/03/2025** a partire dalle **ore 8,30** la sottoscritta, coadiuvata dall'arch. Stefania Catalani, ha effettuato un sopralluogo presso l'appartamento in Antrodoco (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, P. 1, int. 4, con le sue pertinenze, cui è stato dato l'accesso dallo stesso arch. - OMISSIS -.

In questa sede si è proceduto ad una attenta ricognizione dei luoghi, alla valutazione delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché al rilevamento delle dimensioni di tutti i locali dell'appartamento (vedi restituzione grafica all'**All. 1**), del quale sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 3 Foto 5-42**).

Ci si è quindi recati al piano terra del fabbricato stesso, per visionare le pertinenze collegate all'appartamento, ossia una cantina ed un box; anche di queste sono state rilevate le dimensioni (vedi restituzione grafica all'**All. 1**) e scattate alcune fotografie (vedi **All. 3 Foto 43-50**).

2. Preliminarmente, in più riprese, la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti documentali onde verificare la regolarità urbanistica e catastale del fabbricato in cui ricadono gli immobili oggetto di stima, 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, le visure storiche catastali e le planimetrie delle unità

immobiliari interessate disponibili online (vedi **All. da 3 a 5**), nonché l'Elaborato Planimetrico del fabbricato con il relativo elenco dei subalterni assegnati (vedi **All. 6**).

- b. In data **19/11/2024** è stata presentata tramite PEC richiesta di accesso agli atti dell'intero fascicolo riguardante la costruzione dell'immobile di via Giuseppe Mazzini, 4, int. 4 presso il Comune di Antrodoco- URP e Ufficio tecnico, con Prot. n. 10922 del 20-11-2024, relativamente a tutte le pratiche edilizie riferite agli immobili in via Giuseppe Mazzini n. 4 (vedi **All. 7**).

A seguito della richiesta, in data **12/03/2025** con **Prot. n. 0002393** sono stati trasmessi dal responsabile dell'Area Tecnica – Settore Urbanistica e Ambiente del Comune di Antrodoco geom. Costantino Patacchiola copia digitale dei documenti riferiti alle seguenti pratiche urbanistiche (vedi **Allegati 7.1 e 7.2**):

- **Concessione Edilizia n. 419 prot. n. 6772 del 15/03/1986;**
- **Autorizzazione di Variante n. 660 prot. n. 5710 del 20/09/1990.**

RISPOSTE AI QUESITI

LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi consistono in un appartamento con cantina ed autorimessa di pertinenza, situati in un edificio collocato nella cittadina di Antrodoco, un antico borgo medievale appartenente alla Comunità montana del Velino, situato a 510 metri s.l.m. a ridosso della Salaria a 22 Km da Rieti (vedi **All. 2 Foto 1-4**); Antrodoco ha fatto parte della Provincia dell'Aquila, in Abruzzo, fino al 1927, quando venne istituita la Provincia di Rieti. Il comune ha una popolazione di 2.542 abitanti suddivisi tra il capoluogo e le quattro frazioni che lo compongono: Rocca di Fondi, Rocca di Corno, Altopiano di Piscignola, Vignola.

Il comune di Antrodoco è attraversato dal fiume Velino ed è situato all'interno di tre gruppi montuosi: a nord-est si erge il Monte Giano, a sud troviamo il Monte Nuria, a nord la Valle del Velino (o Falacrina) è sovrastata dal Monte Elefante (2089 m), facente parte del massiccio del Monte Terminillo.

Pare che il nome della cittadina venga dall'*osco Interocrium*, dalla radice antica ocre, ovvero "tra le montagne". Dal punto di vista storico sappiamo che in epoca romana, nel 27 a.C. *Interocrium* fu una "mansio", una stazione di posta sulla via Salaria; poi, in seguito alla conquista normanna, il borgo di Antrodoco fu concesso da Ruggero II come feudo in capite a Raimondo da Lavareta. In epoca medievale fu costruita la cittadella, detta "La Rocchetta", che fu un avamposto inespugnabile lungo la via degli Abruzzi. Tolto ai Lavareta come feudo nel 1226, divenne negli anni feudo del marchese Giovanni Battista Savelli, per poi passare, nel corso dei secoli, sotto la signoria dei Colonna, dei Bandini e dei Giugni.

Le gole di Antrodoco sono note per essere state il centro di quella che è considerata la prima battaglia del Risorgimento Italiano: fra il 7 e il 9 marzo 1821 qui si scontrarono le truppe napoletane capitanate da Guglielmo Pepe e l'esercito austriaco, guidato dal generale Frimont; Pepe ebbe la peggio e Frimont venne ricompensato dal suo re Ferdinando I con il titolo di Principe di Antrodoco.

Nel 1927 Antrodoco, a seguito del riordino delle Circoscrizioni Provinciali voluto dal regime fascista, entrò a far parte della appena costituita Provincia di Rieti, dopo essere stata per circa seicento anni capoluogo di mandamento del Circondario di Cittaducale, parte della Regione dell'Abruzzo Ulteriore del Regno di Napoli (poi Regno delle Due Sicilie).

Il paese conserva un impianto urbanistico regolare, di importazione francese, organizzato intorno alla piazza principale che è piazza del Popolo; su di essa affaccia Palazzo Pallini, dalla inconfondibile facciata in stile liberty, appartenuto a Nicola Pallini,

l'ideatore del famoso Mistrà. Appena dietro la piazza si trova il duomo di Santa Maria Assunta, chiesa originariamente in stile romanico, ma ricostruita nel suo impianto attuale dopo il terremoto del 1703.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

I beni oggetto di stima consistono in un appartamento con cantina di pertinenza ed in una autorimessa, tutti situati in un edificio a destinazione residenziale composto da 4 piani fuori terra con copertura a falde, con ingresso da un cancello posto su via Giuseppe Mazzini n. 4 (vedi **All. 2 Foto 5-8**); il fabbricato non risulta prospiciente la strada ma è posizionato internamente al lotto di pertinenza e vi si accede attraverso una scala esterna a rampa unica che conduce al piano terra-rialzato (vedi **All. 2 Foto 9-10**); i locali garage e le cantine di pertinenza degli appartamenti soprastanti si trovano al piano terra-seminterrato; i prospetti, trattati ad intonaco tinteggiato di colore giallo chiaro e dotati di logge e balconi, presentano caratteristiche architettoniche molto semplici; le condizioni manutentive sono nel complesso molto buone.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

- **Appartamento** int. 4 (vedi **All. 1**) - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, Sub. 4, (vedi **All. 3-4**), posto al piano primo dell'immobile in via Giuseppe Mazzini, 4. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un portoncino blindato che afferisce ad un disimpegno direttamente collegato alla zona soggiorno; subito a sinistra della porta di ingresso si trovano un bagno con anti bagno di servizio ed una stanza studio; attraverso una coppia di corridoi si accede alla cucina ed alla zona notte, con due stanze da letto ed un secondo bagno; l'immobile è provvisto di un balcone che corre sul fronte del soggiorno e della cucina, dai quali ambienti vi si accede (vedi **All. 2 Foto 10-42**). L'immobile è in condizioni manutentive più che buone.

a) Finiture

- I pavimenti sono in maioliche in tutto l'appartamento; le pareti sono intonacate e tinteggiate, rifinite in alto con stuccolina; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni sono in legno-alluminio con vetrocamera e le porte interne in legno tamburato.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: sottotraccia.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie appartamento coperta:	mq 139,50 circa
Superficie balcone	mq 10,00 circa

- **Cantina** P. T-S1 – censita al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, Sub. 4 (cioè con lo stesso identificativo dell'appartamento, riportata sulla stessa planimetria - vedi **All. 4**), ubicata al piano S1 dell'immobile in via Giuseppe Mazzini, 4; è un piccolo locale di forma pressoché quadrata, dotato di finestra alta che affaccia sul fronte esterno del fabbricato; l'accesso avviene attraverso un portoncino blindato (vedi **All. 2 Foto 43-45**). L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

a) Finiture

- I pavimenti sono in maioliche; le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- b) Impianti tecnici
- Elettrico: sottotraccia.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie cantina:	mq 6,50 circa
---------------------	---------------

- **Autorimessa** P. T-S1 - censita al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, Particella 927, Sub. 14 (vedi **All. 5**); si trova al piano S1 dell'immobile

in via Giuseppe Mazzini, 4; è un ambiente di forma rettangolare cui si accede pedonalmente dall'interno dell'edificio attraverso una porta posta di fronte alla cantina di pertinenza dell'appartamento e carrabilmente dal piazzale antistante l'edificio stesso, attraverso una porta basculante posta lateralmente alla scala di ingresso esterna (vedi **All. 2 Foto 46-50**). L'immobile è in buone condizioni di manutenzione.

a) Finiture

- I pavimenti sono in maioliche; le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- b) Impianti tecnici
- Elettrico: in parte con canalina in parte sottotraccia;

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Superficie autorimessa: mq 30,50 circa

DATI CATASTALI

Dal punto di vista del censimento catastale gli immobili *de quo* risultano attualmente distinti nel Catasto Fabbricati di Antrodoto (RI) con il seguente dettaglio (vedi **All. 4-5-6**):

Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €	INT.
12	927	4		A/2	2	145 mq Escluse aree scoperte 142 mq	433,82	4
12	927	14		C/6	14	28 mq	157,62	
Intestazione: - OMISSIS - sede in ROMA (RM)								

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione del complesso immobiliare in cui ricade l'appartamento in oggetto, sito in via Giuseppe Mazzini n. 4 ad Antrodoto, è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 419 prot. n. 6772 del 15/03/1986 e con successiva Variante n. 660 prot. n. 5710 del 20/09/1990; con Autorizzazione di Abitabilità n. 1791 del 26/04/1989 e n. 7342 del 22/04/1991 l'immobile è stato dichiarato agibile (vedi **All.ti 7.1 e 7.2**).

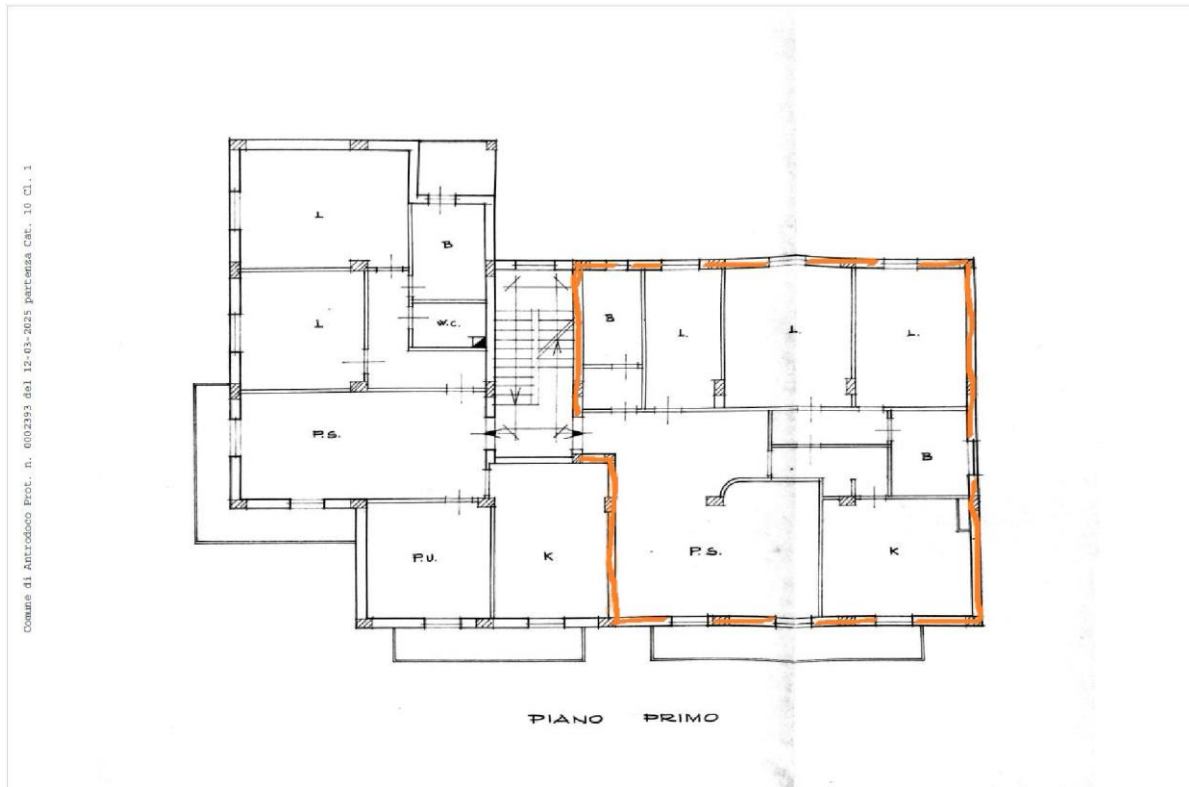
L'appartamento, la cantina e il box sono stati accatastati una sola volta (vedi **All. 4-5**):

- Primo accatastamento in data 14/06/1990, a nome del costruttore quindi a seguito della edificazione.

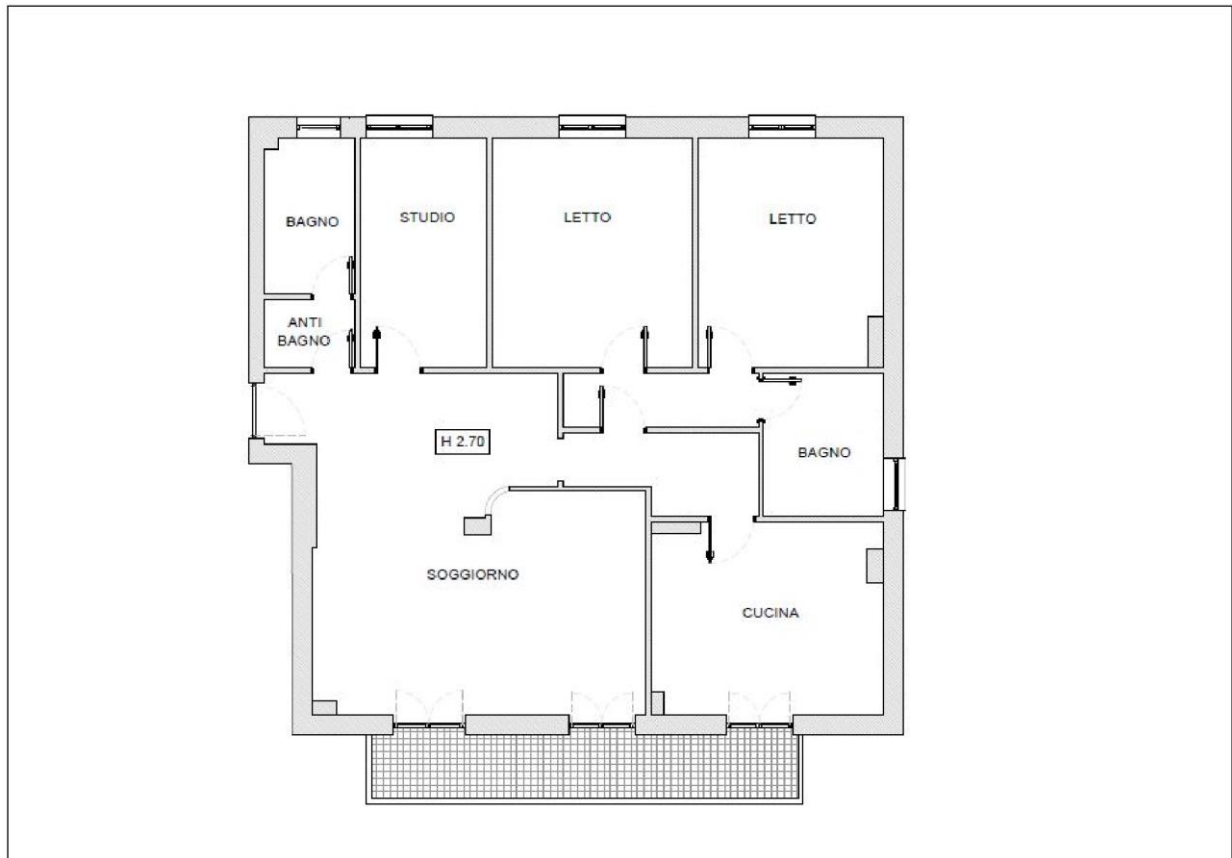
La Società - OMISSIS - diventa proprietaria dell'appartamento al piano 1, int. 4, della cantina e dell'autorimessa in virtù di Atto a rogito Notaio dott.ssa Rosa Dorsa, Rep. n. 101408, Racc. n. 16901 in data 03/07/2018 – Registrato il 9/07/ 2018 n. 3938.1. Si fa presente che in data 12/03/2015 la - OMISSIS -, rappresentata dal prof. - OMISSIS -. n.q. di consigliere del CDA, stipulava con il sig. - OMISSIS - un contratto di locazione per una porzione dell'appartamento *de quo*, nello specifico una stanza con servizi. La locazione prevedeva la durata di 4 anni con decorrenza dal 12/03/2018 e termine al 11/03/2022, con rinnovo alla scadenza per un periodo uguale, salvo comunicazione di non rinnovo con 6 mesi di anticipo da parte del locatore. In occasione del sopralluogo effettuato presso l'immobile di via Giuseppe Mazzini n. 4 si è potuto constatare che lo stato dei luoghi dell'appartamento e delle sue pertinenze

è conforme al progetto in variante n. 660 del 20/09/1990, come anche alle planimetrie catastali di impianto.

Qui in basso il confronto tra la planimetria di Variante del 1990 e la planimetria di rilievo personalmente redatta.



Planimetria variante n. 660 del 20.09.1990 (vedi All. 7.2)



Rilievo dello stato dei luoghi (vedi All. 1)

GRAVAMI – IPOTECHE

Dalla documentazione reperita risulta che sugli immobili *de quo* non sono ancora pendenti gravami, se non quelli giudiziali, così come riassunti (vedi **Al. 8**):

Foglio: 12 - Particella 927 - Subalterni 4 e 14:

- 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 adatterà il **metodo diretto**, ossia si è ritenuto opportuno procedere alla determinazione del valore venale all'attualità degli immobili utilizzando il metodo sintetico-comparativo, che conduce alla definizione del valore del bene facendo esclusivo riferimento all'andamento del mercato delle compravendite di immobili simili a quello da valutare nella zona di pertinenza.

Metodo sintetico-comparativo

Il criterio valutativo adottato per la determinazione del più probabile valore commerciale dei beni *de quo* si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza degli immobili in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato nonché dalle risultanze elaborate da vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

I risultati ottenuti verranno verificati adottando anche il **Metodo analitico**, che si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima.

Metodo sintetico

La determinazione del valore commerciale dei beni immobiliari sopra descritti con il metodo sintetico e con riferimento ai prezzi correnti, prevede innanzitutto la ricerca dei dati relativi alle quotazioni pubblicate ufficialmente nel periodo in esame, facendo riferimento alle principali fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare - come l'*OMI-Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, il Borsino Immobiliare.it e del Listino Ufficiale di Requot - combinata e avvalorata con ricerche sul territorio, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Le Fonti consultate riportano in particolare:

- Quotazioni dall'OMI - **AGENZIA DEL TERRITORIO**- II Sem 2024 - per la Zona di Antrodoco (RI) (**vedi All. 9**):
 - Per il **Residenziale** abitazioni di tipo civile un valore minimo di 550,00 €/mq e massimo di **850,00 €/mq**; valore medio 700,00 €/mq
 - Per i **Box** un valore minimo di 300,00 €/mq e massimo di **450,00 €/mq**; valore medio 375,00 €/mq
- Quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** -II Sem 2024 - per la Zona di Antrodoco (RI) (**vedi All. 10**):
 - Per il **Residenziale** abitazioni 1^a fascia un valore minimo di 554,00 €/mq e massimo di **815,00 €/mq**; valore medio 685,00 €/mq
 - Per i **Box e Posti auto** un valore minimo di 168,00 €/mq e massimo di **246,00 €/mq**; valore medio 207,00 €/mq

Quotazioni del **LISTINO UFFICIALE di REquot** - II Sem 2024 - per la Zona di Antrodoco (RI) (**vedi All. 11**):

- per il **Residenziale** abitazioni di tipo civile un valore unico di **800,00 €/mq**
- Per i **Box** un valore unico di **445,00 €/mq**

Per il caso in esame, valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, le buone condizioni in cui versano e l'ubicazione commercialmente favorevole, si è stabilito che il valore più appropriato da applicare alla stima sia la **media tra i valori massimi** tra i 3 indicati dalle quotazioni ufficiali e cioè:

per l'appartamento:

$$(850,00+805,00+800,00 \text{ €/mq}/3)= 821,66 \text{ €/mq} =$$

820,00 €/mq (arrotondato)

per il Box auto:

$$(450,00+246,00+445,00 \text{ €/mq}/3)= 380,33 \text{ €/mq} =$$

380,00 €/mq (arrotondato)

Il valore di mercato unitario a metro quadrato ottenuto verrà moltiplicato per la superficie lorda vendibile (altrimenti detta superficie ponderale parametrata) degli immobili in stima, ricavata sulla base dei rilevamenti personalmente effettuati dal sottoscritto CTU in occasione del sopralluogo.

Secondo la consuetudine locale nel mercato degli immobili e tenuto conto delle prescrizioni contenute nel DPR 138/1998 e nella Norma UNI 10750 e delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si intende per superficie lorda vendibile la superficie calcolata computando il:

- 100% sulle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate da pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- 50% dello spessore di pareti perimetrali confinanti fino ad un massimo di 25 cm; – 30% dei balconi e terrazze comunicanti fino ai 25 mq e 10% per i mq eccedenti.
- 25% delle pertinenze accessorie (cantine, posti auto coperti scoperti, box etc.) non comunicanti con i vani principali.

Si riportano le superfici commerciali del bene da stimare:

APPARTAMENTO Piano 1, int. 4 (vedi all. 1)

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO m² 139,50	100% superficie	139,50 m²
BALCONI DI PERTINENZA m² 10,00	30% fino a mq 25,00 - 10% per la quota eccedente i 25,00 mq	3,00 m²
CANTINA DI PERTINENZA m² 6,50	25% superficie	1,63 m²
	TOTALE (ARROTONDATO)	144,00 m²

Box auto (vedi all. 1)

SUPERFICIE COMMERCIALE m ² 30,50	100% superficie	30,50 m²
	TOTALE (ARROTONDATO)	31,00 m²

DETERMINAZIONE DEL VALORE

Si procede ora alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni in oggetto, tenuto conto delle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche; alla superficie 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 €)
Appartamento e cantina mq 144,00	820,00	118.080,00
Box auto mq 31,00	380,00	11.780,00

Metodo analitico

Il procedimento analitico si fonda sul problema della capitalizzazione del reddito che fornisce il bene oggetto di stima; tale procedimento pone il valore uguale al rapporto tra "reddito" e "saggio di capitalizzazione". L'ipotesi su cui esso si basa è che «*i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono*» e questo valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima. Si perviene al risultato cercato utilizzando la seguente formula: $V = R/r$, ove **V** è il valore venale, **R** il reddito netto, **r** il saggio d'interesse, anche detto tasso di capitalizzazione. **R** è il reddito netto prodotto dall'immobile in esame in un anno, per ottenere il quale si farà riferimento ai dati contenuti nelle tabelle nelle quali gli Enti preposti, per ogni città e zona, registrano l'affitto annuo per metro quadro, nel mercato degli immobili. All'ammontare annuo dell'affitto ricavabile vanno poi detratte le spese che la locazione comporta, che nella consuetudine si assumono nell'ordine del 40%:

- 5% spese condominiali gravanti sul proprietario;
- 5% incidenza annua lavori straordinari;
- 25% tasse; - 5% altre.

Il saggio di interesse **r** generalmente varia dal 2 al 6%, attestandosi sul valore medio del 4%; esistono poi una serie di fattori che tendono a far diminuire il tasso **r**, portandolo verso il 2% ed altri che tendono a farlo innalzare, portandolo verso il 6%. I fattori che

fanno diminuire il tasso sono, ad esempio: la facilità di locazione, la vicinanza a infrastrutture urbane e servizi, i pregi architettonici dell'edificio, le caratteristiche dimensionali degli ambienti, le previsioni urbanistiche migliorative, ubicazione centrale, ecc. I fattori che fanno aumentare il tasso r sono invece: necessità di interventi manutentivi, oneri fiscali, previsioni di peggioramento ambientale, notevole vetustà del bene, ubicazione periferica o disagiata, ecc. Tuttavia è prassi consolidata capitalizzare al 3% se l'immobile è globalmente "buono", al 4% se lo è di meno. Nel caso in esame, consideratene tutte le caratteristiche, si è ritenuto congruo applicare un saggio di interesse r pari al **3%**.

Possiamo a questo punto sviluppare la formula **$R = F - P$** , dove:

- R = reddito netto;
- F = reddito lordo; - P = Spese.

Le fonti di raccolta ed elaborazione dati del settore immobiliare consultate -

OMIOsservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Tecnoborsa-

BIR (Borsa Immobiliare di Roma) e Borsino Immobiliare tabellano i seguenti valori

locativi per immobili simili nel periodo in esame:

- Quotazioni dall'**OMI - AGENZIA DEL TERRITORIO**- II Sem 2024 - per la Zona di Antrodoco (RI) (**vedi All. 9**):
 - Per il **Residenziale** civile abitazione un valore locativo minimo di 2,60 €/mq e massimo di **3,80 €/mq**; valore medio 3,20 €/mq
 - Per i **Box** un valore locativo minimo di 1,70 €/mq e massimo di **2,30 €/mq**; valore medio 2,00 €/mq
- Quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** - II Sem 2024 - per la Zona di Antrodoco (RI) (**vedi All. 10**):
 - Per il **Residenziale** I fascia un valore locativo minimo di 5,74 €/mq e massimo di **9,10 €/mq**; valore medio 7,42 €/mq

- Quotazioni del **LISTINO UFFICIALE di REquot** - II Sem 2024 - per la Zona di Antrodoco (RI) (**vedi All. 11**):
 - per il **Residenziale** abitazioni di tipo civile un valore locativo unico di **2,50 €/mq**
 - Per i **Box** un valore locativo unico di **1,50 €/mq**

Si perviene alla determinazione del reddito lordo prendendo, anche in questo caso, la **media dei valori massimi** per le locazioni di immobili simili tra i 3 censiti, che risulta essere pari a:

per l'appartamento:

- $(3,80+9,10+2,50 \text{ €/mq}/3) = 5,13 \text{ €/mq} = \mathbf{5,10 \text{ €/mq}}$ (arrotondato)

per il Box auto:

- $(2,30+1,50 \text{ €/mq}/2) = 1,90 \text{ €/mq} = \mathbf{2,00 \text{ €/mq}}$ (arrotondato)

Tali valori verranno moltiplicati per la superficie commerciale dell'immobile in oggetto, così parametrata:

APPARTAMENTO

Reddito medio mensile	€ 5,10/mq*144,00 mq	€ 734,40
F (reddito lordo)	€ 734,40 x 12 mesi	€ 8.812,80
r - saggio d'interesse		3%
P = 40% di F		€ 3.525,12
R = F - P		€ 5.287,68
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$		€ 176.256,00

BOX auto

Reddito medio mensile	€ 2,00/mq*31,00 mq	€ 62,00
F (reddito lordo)	€ 62,00 x 12 mesi	€ 744,00
r - saggio d'interesse		3%
P = 40% di F		€ 297,60
R = F - P		€ 446,40
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$		€ 14.880,00

I valori così ottenuti sono del tutto sovrapponibili a quelli ricavati con il metodo

sintetico; mediando i due importi ricavati si ottiene:

UNITA' IMMOBILIARI	METODO SINT.+METODO ANAL./2	MEDIA €
APPARTAMENTO	118.080,00+176.256,00/2	147.168,00
BOX AUTO	11.780,00+14.880,00/2	13.330,00

Questo costituisce il valore che si ritiene di dover attribuire all'immobile *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 Antrodoco (RI) in Giuseppe Mazzini n. 4 e più estesamente identificati e descritti nel corpo della relazione peritale, viene attribuito il valore come riportato nella seguente tabella:

INDIRIZZO	TIPOLOGIA	INT.	F.	PART.	SUB.	CAT.	VALORE €
via Giuseppe Mazzini n. 4, piano 1, int. 4	Appartamento con cantina	4	12	927	4	A/2	147.000,00 arrotondato
via Giuseppe Mazzini n. 4, piano T-S1	BOX AUTO		12	927	14	C/6	15.000,00 arrotondato

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

1. Restituzione grafica dell'appartamento, della cantina e del Box auto siti nel Comune di Antrodoco (RI) in Giuseppe Mazzini n. 4
2. Documentazione fotografica.
3. Estratto di Mappa F. 12, p. 927.
4. Visura Storica e n. 1 planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, part. 927, sub. 4.
5. Visura Storica e n. 1 planimetria catastale dell'immobile censito al Catasto del Comune di Antrodoco (RI) al Foglio 12, part. 927, sub. 14.
6. Elaborato planimetrico catastale della part. 927 del F. 12 in data 04/10/1990.
7. Domanda di accesso agli atti presso il Comune di Antrodoco relativamente alla Concessione edilizia n. 419 prot. n. 6772 del 13/03/1986; Autorizzazione di Variante
n. 660 prot. n. 5710 del 20/09/1990;
- 7.1-2 Fascicoli completi del progetto di costruzione del fabbricato.
8. Ispezione ipotecaria degli immobili *de quo*.
9. «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, II Semestre 2024 – Quotazioni Abitazioni civili e Box, Zona Antrodoco (RI).
10. Borsino Immobiliare, II Semestre 2024 – Quotazioni Abitazioni I Fascia e Box, Zona Antrodoco (RI).
11. «REquot immobiliare», II Semestre 2024 – Quotazioni Abitazioni civili e Box, Zona Antrodoco (RI).

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

Roma, 5 maggio 2025

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

