

**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 -

RELAZIONEIl 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 Antrodoto (RI), via Giuseppe Mazzini n. 4, piano 1, int. 4 - censito al Catasto Fabbricati del Comune di Antrodoto (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 IL SEGUENTE IMMOBILE:

1. **Appartamento** - *Catasto fabbricati, Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Foglio 20, Particella 442, Sub. 1*, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 81,34, Località Cotilia, via Prima Nazionale (Strada Statale 4 n. 22-24) P. T-1 (Proprietà per 1/1).
2. **Appartamento** - *Catasto fabbricati, Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - Foglio 20, Particella 442, Sub. 2*, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, Rendita euro 113,88, Località Cotilia, via Prima Nazionale (Strada Statale 4 n. 22-24) P. T-1 (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 pertinenza 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 agli immobili 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 il palazzetto rurale sito nel comune di Castel S. Angelo (RI), Strada Statale 4 Salaria nn. 22-24.

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'immobile di cui trattasi (vedi restituzione grafica all'**All. 2**), del quale sono state scattate numerose fotografie (vedi **All. 3 Foto 5-58**).

2. In varie date la sottoscritta ha effettuato i necessari accertamenti documentali volti a 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 per ottenere: le visure storiche catastali e le planimetrie delle unità immobiliari interessate disponibili online (vedi **All. da 3 a 5**).
- b.** In data **22/11/2024** è stata presentata tramite piattaforma richiesta di Accesso agli Atti presso il Comune di Castel Sant'Angelo (RI) - URP e Ufficio Tecnico, registrata

con **Prot. n. 7258 del 22-11-2024** e finalizzata a visionare e trarre copia della documentazione riguardante la costruzione dell'immobile in via Prima Nazionale – località Cotilia; a seguito della richiesta, in data **24/01/2025** è pervenuta tramite PEC la risposta del Comune di Castel Sant'Angelo con **Prot. n. 541/25**, con la quale si comunica che agli atti del comune non risultano depositati e/o rilasciati atti autorizzativi riconducibili ai nominativi ed ai beni indicati nella richiesta (vedi **All. 6**).

RISPOSTE AI QUESITI

LOCALIZZAZIONE

I beni di cui trattasi consistono in due abitazioni singole situate nella cittadina di Castel Sant'Angelo – località Cotilia, più precisamente sulla Strada Statale 4 Salaria ai civici 22 e 24 in angolo con la via Abruzzi; Castel Sant'Angelo è un comune di 1.288 abitanti della provincia di Rieti situato a circa 15 km di distanza dal capoluogo, al confine tra Lazio, Abruzzo e Umbria, sulla vecchia via del Sale (vedi **All. 1 Foto 1-4**). Ha una superficie di 31,31 chilometri quadrati, con zone altimetriche variabili dalla pianura alla collina fino all'alta montagna. L'altimetria del territorio varia infatti da un minimo di 404,5 metri s.l.m. (Terme di Cotilia) ad un massimo di 1586,7 metri s.l.m. (Colle Roseti). L'antico insediamento fortificato di Castel Sant'Angelo si trova poco lontano dal lago di Paterno ed è ancora parzialmente cinto da splendide mura; il paese domina tutta la vallata del Velino, rigogliosa e dalla natura incontaminata e dove sorgono numerosi siti archeologici.

Il territorio comunale, in gran parte montuoso, è attraversato per intero, in senso longitudinale con andamento nord-est/sud-ovest, dal sistema vallivo del fiume Velino, lungo il quale si snoda il percorso della S.S. Salaria.

Il territorio è molto ricco d'acqua, come di evince dalla presenza di abbondanti sorgenti in superficie, ben nota è l'attività carsica e la presenza del Fiume Velino con i suoi innumerevoli affluenti.

il comune di Castel S. Angelo racchiude 14 frazioni (Canetra, Castel Sant'Angelo, Cotilia Terme, Mozza, Pagliara, Paterno, Pie di Castello, Piedimozza, Ponte Alto, Ponte Basso, Ponte Santa Margherita, Vasche, Ville, Ville Ornaro).

Dal punto di vista storico è nota la presenza degli Aborigeni nella zona di *Cutiliae* in quanto documentata da Dionigi di Alicarnasso, che ne descrive la presenza già prima dell'occupazione da parte dei Sabini.

Anche in epoca romana era considerato territorio di importanza rilevante in virtù della presenza delle acque sulfuree, oltre che delle relative terme. Non a caso gli imperatori Vespasiano e Tito erano soliti frequentare la zona, come testimoniano le *Aquae Cutiliae*, anche note come Terme di Vespasiano, risalenti al I° secolo d. C, e la Villa di Tito, che si affaccia sul Lago di Paterno. Nel IX secolo i Longobardi crearono una fortificazione, probabilmente per vicinanza alla via Salaria.

Nel XIII secolo Castel Sant'Angelo entrò a far parte del Regno di Napoli, già dalla fine del secolo dipendente dalla neonata L'Aquila.

Nel XVI secolo (1539) Carlo V di Spagna assegnò in dote il feudo aquilano alla figlia Margherita d'Austria, che vi fece costruire dei mulini, amministrando molto bene il territorio. Passato più tardi alla famiglia Farnese, nuovamente, nel XVII secolo, passò al Regno di Napoli.

Nel 1927, nell'ambito del riordino provinciale disposto da Mussolini, venne abolito il Circondario di Cittaducale, che per circa sei secoli era appartenuto all'Abruzzo e alla provincia dell'Aquila e creò la provincia di Rieti, includendovi Castel Sant'Angelo che faceva appunto parte dei territori di Cittaducale.

Oggi Castel Sant'Angelo si presenta come un piccolo borgo, piuttosto frequentato e abitato durante la bella stagione e disabitato durante il periodo invernale; della vecchia fortezza oggi resta una torre principale tuttora intatta e altre torri più basse, purtroppo in completa rovina, tra le quali corrono, le residue mura merlate; la torre principale sorge su un piccolo altipiano dal quale si può ammirare un bellissimo paesaggio. Cotilia, infine, è un luogo storico nella piana di San Vittorino, legato ad una leggenda che racconta che sarebbe sprofondata per uno spaventoso terremoto che l'avrebbe inghiottita completamente, cancellandone ogni traccia; oggi le Terme di Cotilia sono situate in questo contesto.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Trattasi di un palazzetto cielo terra dei primi del Novecento tipicamente rurale, a pianta pressoché rettangolare, inserito in una piccola "schiera" di fabbricati simili prospicienti la Strada Statale 4 Salaria, nota strada urbana con corsie per il traffico veicolare che collega diverse aree nel territorio Reatino, con i quali condivide una porzione di corte esterna comune che funge da filtro tra gli immobili e la strada (vedi **All. 1 Foto 5-12**).

Il fabbricato, ormai disabitato da circa 15 anni, si sviluppa su 2 livelli fuori terra ed è stato frazionato catastalmente in due unità immobiliari, adiacenti ed in realtà comunicanti tra loro (vedi **All. 1 Foto 13**); la struttura è realizzata in muratura portante ed i prospetti sono trattati ad intonaco sbruffato di colore chiaro, che si differenziano per le decorazioni dei portoni di ingresso: l'immobile sulla sinistra ha un portone più piccolo di accesso alla cantina ed un altro più grande di ingresso alla abitazione, entrambi con arco a tutto sesto con cornice decorativa in pietra (vedi **All. 1 Foto 14**), mentre quello sulla destra ha un solo portone di accesso con arco a tutto sesto decorato con cornice in mattoni pieni posti a coltello e chiave di volta, anch'essa in mattoni (vedi **All. 1 Foto 15**). Le finestre del piano primo sono tutte a doppia anta

con fascia perimetrale in pietra liscia, la copertura è a falda unica con finitura in coppi di laterizio.

DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Come anticipato, l'immobile di cui trattasi è stato frazionato catastalmente in due unità immobiliari, entrambe su due livelli e così articolate:

Porzione censita al Foglio 20, particella 442, sub. 1 (vedi **All. 4.1** e restituzione grafica all'**All. 2**):

PIANO TERRA

Un portoncino in legno al civico 24 di via Salaria immette in una piccola "bussola" ed attraverso una seconda porta in legno e vetro (vedi **All. 1 Foto 25-26**) si accede ad un grande ambiente controsoffittato ad uso cucina/soggiorno, dotato di finestra (vedi **All. 2 Foto 27-30**), dal quale si accede, attraverso una porta interna (vedi **All. 1 Foto 31**), ad un disimpegno da cui parte la scala condominiale che conduce al piano superiore (vedi **All. 1 Foto 35-36**). Dallo stesso disimpegno si accede anche alla cucina dell'altra unità immobiliare (vedi **All. 1 Foto 21-34**), che utilizza la stessa scala per accedere ai suoi ambienti posti al secondo livello.

PIANO PRIMO

Al primo piano si trova la zona notte, composta da una grande camera da letto e un piccolo bagno; nell'ambiente principale è visibile il tetto a falda unica inclinata realizzato con struttura in travi di legno e pannelle di cotto (vedi **All. 2 Foto 37-44**). a)

Finiture

- I pavimenti sono in graniglia di cemento nella zona giorno, in cotto nella stanza da letto ed in ceramica in bagno; le pareti sono intonacate e tinteggiate; il bagno e la zona lavandino in cucina presentano rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni e le porte interne sono in legno.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: fuori traccia;
- Termico: non presente.

Porzione censita al Foglio 20, particella 442, sub. 2 (vedi **All. 4.2** e restituzione grafica all'**All. 2**):

PIANO TERRA (vedi **All. 1 Foto 15**)

Un portoncino in legno che riporta sempre il civico 24 di via Salaria immette in un piccolo locale cantina voltato in cui è presente un lavatoio (vedi **All. 1 Foto 16-22**); da un secondo portone in legno al civico 22 (vedi **All. 1 Foto 23-24**) si accede ad una grande cucina/soggiorno dotata di finestra e con soffitto in travi di legno a vista ed in cui è presente anche un camino (vedi **All. 2 Foto 32-34**); attraverso una porta si accede al disimpegno in cui si trova la scala condominiale che conduce al piano superiore (vedi **All. 1 Foto 35-36**).

PIANO PRIMO

Anche in questo caso al primo piano si trova la zona notte, composta da una grande camera da letto finestrata con soffitto inclinato in legno (vedi **All. 2 Foto 45-51**) ed una seconda cameretta con soffitto voltato come la sottostante cantina (vedi **All. 2 Foto 52-54**). Questa unità immobiliare non ha servizi igienici.

a) Finiture

- I pavimenti sono in cotto nella zona giorno e nella stanza da letto; le pareti sono intonacate e tinteggiate; la zona lavandino in cucina presenta rivestimenti in ceramica; gli infissi esterni e le porte interne sono in legno.

b) Impianti tecnici

- Elettrico: fuori traccia;
- Termico: non presente.

Le abitazioni sono disabitate da molti anni e versano in pessime condizioni di manutenzione.

Quanto sopra descritto sviluppa la seguente consistenza complessiva:

Porzione censita al Foglio 20, particella 442, sub. 1

Superficie residenziale coperta: m² 66,00 circa

Porzione censita al Foglio 20, particella 442, sub. 2

Superficie residenziale coperta m² 82,00 + cantina m² 14,00: m² 96,00 circa

Superficie quota corte comune m² 70,00 circa

DATI CATASTALI

Dal punto di vista del censimento catastale, gli immobili *de quo* risultano attualmente distinti nel Catasto Fabbricati di Castel Sant'Angelo (RI) con il seguente dettaglio (vedi **All. 2, 3, 4, 4.1 e 4.2**):

Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €
20	442	1		A/4	2	2,5 vani	78 m ²	81,34
20	442	2		A/4	2	3,5 vani	83 m ²	113,88
Intestazione: - OMISSIS - sede in ROMA (RM)								

L'attuale distribuzione dei subalterni della particella 442 è stata definita con l'elaborato planimetrico Prot. RI0060823 del 27/04/2010 riportato all'**All. 5** della presente relazione peritale.

L'Elaborato Planimetrico è il disegno in scala del fabbricato (solitamente 1:500 e in alcuni casi 1:200) che raffigura la delimitazione dell'edificio, delle unità immobiliari che lo compongono, delle parti comuni (cortili, centrale termica, ingressi, vani scala, ecc.) e di porzioni di aree scoperte esclusive o comuni, indicate secondo la loro suddivisione in subalterni; esso permette di individuare, all'interno dell'edificio, ciascuna unità immobiliare e verificare perimetro e destinazione delle parti comuni e può essere completato da un altro documento chiamato "elenco subalterni", che contiene la lista delle unità immobiliari, comprensiva dell'ubicazione, degli identificativi e delle

categorie catastali.

REGOLARITA' URBANISTICA

Come già premesso nel paragrafo dello svolgimento delle operazioni peritali, all'esito dell'istanza di Accesso agli Atti presentata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Angelo volta ad accertare la regolarità urbanistica dell'immobile in esame, si è accertato che agli atti del comune non risultano depositati e/o rilasciati documenti autorizzativi sull'immobile stesso (vedi **All. 6**).

In realtà l'assenza di un progetto originario di costruzione dell'edificio non sorprende, in quanto in passato, e fino alla metà degli anni '90, i fabbricati rurali (abitazioni, stalle, pollai, magazzini, granaia, ecc.) venivano dichiarati solamente al Catasto Terreni, inserendoli semplicemente nella mappa catastale; tali fabbricati di fatto erano privi di rendita catastale e non comparivano al Catasto Fabbricati. Infatti per quanto riguarda l'iscrizione al Catasto Urbano dei fabbricati rurali si faceva ancora riferimento a quanto stabilito dal Regio Decreto n. 652/1939, che aveva istituito il Nuovo Catasto Edilizio Urbano e che all'art. 6 prevedeva che i fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni non fossero soggetti a dichiarazione presso il Catasto Fabbricati. Solo successivamente la legge 214/2011 ha previsto l'obbligo per i proprietari di fabbricati rurali che risultavano ancora censiti al Catasto Terreni, di dichiararli al Catasto Fabbricati, entro il 30 novembre 2012.

Chiaramente il piccolo complesso rurale in cui ricadono gli immobili in oggetto, probabilmente risalente all'inizio del XX Secolo, faceva parte di un appezzamento agricolo con soprastanti immobili costruiti, come era uso fare, senza presentazione di un progetto e poi trasferiti dal Terreni all'Urbano per intervenuta norma di legge. Si ritiene quindi opportuno, per meglio comprendere la situazione, di procedere alla illustrazione dell'*iter* degli interventi catastali che hanno interessato la particella 442 del Foglio 20 sia al catasto Terreni che all'urbano.

Dallo studio della documentazione tratta presso gli uffici preposti, si è rilevato che la particella di terreno identificata al Foglio 20, part. 442, di consistenza mq 130,00, all'impianto meccanografico del Catasto terreni possedeva interamente la qualità di "Fabbricato Rurale" (vedi **All. 4**).

Con il **Frazionamento catastale del 28/11/2002 Pratica n. 156924 in atti dal 28/11/2002** (n. 2975.1/2002) il Fabbricato rurale viene diviso in due subalterni (1 e 2).

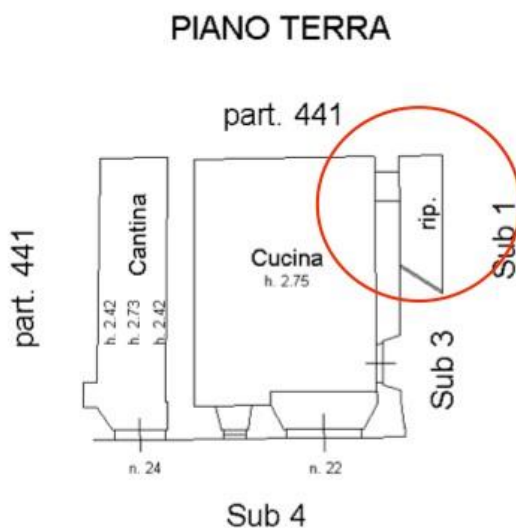
Con il **Tipo Mappale del 02/12/2002 Pratica n. 134298 in atti dal 02/12/2002** (n. 2998.1/2002) il fabbricato rurale, già diviso in due unità, viene mutato in "Fabbricato Promiscuo" (vedi **All. 4**); tale denominazione si riferisce a un tipo di fabbricato che, secondo il catasto, non rientra più nelle categorie di fabbricato rurale e poi fabbricato rurale diviso in subalterni, in quanto è un immobile che ormai ha una destinazione d'uso non specifica o ibrida.

Con il **Tipo Mappale del 16/04/2010 Pratica n. RI0054122 in atti dal 16/04/2010** presentato il 15/04/2010 (n. 54122.1/2010) all'area di sedime dell'immobile *de quo* (ormai suddivisa nei due subalterni 1 e 2) viene attribuita la qualità di "Ente Urbano" (vedi **All. 4**); contestualmente le due unità immobiliari sono state iscritte al Catasto Fabbricati con gli stessi identificativi del Catasto Terreni ed in categoria residenziale A/4 (vedi **All. 4, 4.1 e 4.2**).

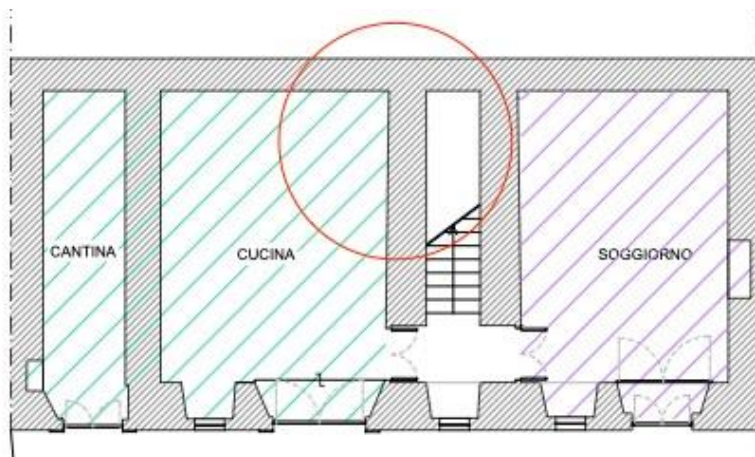
Per meglio specificare, queste ultime operazioni catastali hanno riguardato un aggiornamento al Catasto Terreni; quella del Tipo Mappale, infatti, è una procedura tecnica finalizzata all'inserimento in cartografia catastale di fabbricati o di ampliamenti che saranno successivamente accatastati al Catasto Fabbricati; tale iscrizione all'Urbano può avvenire con il medesimo identificativo o con un mappale differente ma correlato, specificato comunque nella visura del mappale stesso al Terreni; al Catasto Terreni, quindi, la particella risulterà avente qualità di "ente urbano", senza indicazione dei dati di classamento e privo di intestazione (una sorta di "ibrido"), in quanto le

modifiche ricevute sono tali da non qualificarlo più per fini agricoli ma per finalità, appunto, “urbane” (come attività residenziali, commerciali, ecc.).

In merito alle eventuali difformità riscontrabili o meno allo stato attuale, il confronto può essere fatto quindi esclusivamente con le planimetrie catastali; a questo riguardo si rileva solamente che nella planimetria catastale del subalterno 2 viene riportata al piano terra l'apertura di una porta verso un ripostiglio ricavato nel sottoscala (vedi **All. 4.2** e stralcio in basso);



in realtà nello stato attuale dei luoghi il ripostiglio con la relativa porta di accesso non è presente (vedi **All. 2** e stralcio in basso).



Ovviamente occorrerà riaccatastrare l'immobile nella sua versione corretta.

E' comunque chiaro che l'immobile rurale era in origine un'unica unità immobiliare; il frazionamento in due unità separate è stato fatto in occasione dell'inserimento dell'edificio in Catasto Fabbricati e non è stata reperita in Comune alcuna pratica urbanistica autorizzativa di tale frazionamento.

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: 20 - Particella 442 - Subalterni 14 e 2:

- 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 adotterà 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 Immobiliare.it - 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 Castel Sant'Angelo - E1 Suburbana (**vedi All. 8**):
 - Per il **Residenziale** abitazioni di tipo economico un valore minimo di **500,00 €/mq** e massimo di 750,00 €/mq; valore medio 625,00 €/mq
- Quotazioni del **BORSINO IMMOBILIARE** -II Sem 2024 - per la Zona di Castel Sant'Angelo - Agricola (**vedi All. 9**):
 - Per il **Residenziale** stabili di fascia media un valore minimo di **447,00 €/mq** e massimo di 656,00 €/mq; valore medio 552,00 €/mq
- Quotazioni del **LISTINO UFFICIALE di Immobiliare.it** - II Sem 2024 - per la Zona di Castel Sant'Angelo (**vedi All. 10**):
 - per il **Residenziale** abitazioni di tipo civile un valore unico di **654,00 €/mq**.

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

- $(500,00 + 447,00 + 654,00 \text{ €/mq}) / 3 = 533,66 \text{ €/mq}$ - **530,00 €/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 (**vedi All. 2**).

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;
- 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 SUB. 1

SUPERFICIE COMMERCIALE m ² 66,00	100% superficie	66,00 m²
	TOTALE	66,00 m²

APPARTAMENTO SUB. 2

SUPERFICIE COMMERCIALE m ² 82,00	100% superficie	82,00 m²
CANTINA DI PERTINENZA non comunicante m ² 14,00	25%	3,50 m²
	TOTALE	85,50 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 sub. 1 mq 66,00	530,00	34.980,00

Appartamento sub. 2 mq 85,50	530,00	45.315,00
------------------------------	---------------	------------------

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 massimo, pari al **6%**.

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 Castel Sant'Angelo - E1 Suburbana (**vedi All. 8**):
- Per il **Residenziale** abitazioni di tipo economico un valore locativo minimo di **2,70 €/mq** e massimo di 3,20 €/mq; valore medio 2,95 €/mq;
- Quotazioni del **LISTINO UFFICIALE di Immobiliare.it**- II Sem 2024 per la Zona di Castel Sant'Angelo (**vedi All. 10**):
- per il **Residenziale** abitazioni di tipo civile un valore locativo unico di **6,50 €/mq**

Si perviene alla determinazione del reddito lordo prendendo, anche in questo caso la media dei valori minimi per le locazioni di immobili simili tra i 2 censiti, che risulta essere pari a:

$$(2,70 + 6,50 \text{ €/mq} / 2) = \mathbf{4,60 \text{ €/mq}}$$

Tale valore verrà moltiplicato per la superficie commerciale degli immobili in oggetto, così parametrata:

APPARTAMENTO sub. 1

Reddito medio mensile	€ 4,60/mq*66,000 m ²	€ 303,60
F (reddito lordo)	€ 303,60 x 12 mesi	€ 3.643,20
r - saggio d'interesse		6%
P = 40% di F		€ 1.457,28
R = F - P		€ 2.185,92
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$		€ 36.432,00

APPARTAMENTO sub. 2

Reddito medio mensile	€ 4,60/mq*85,50 m ²	€ 393,30
F (reddito lordo)	€ 393,30 x 12 mesi	€ 4.719,60
r - saggio d'interesse		6%
P = 40% di F		€ 1.887,84
R = F - P		€ 2.831,76
Vvb = valore venale bene $\frac{(R*100)}{r} =$		€ 47.196,00

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 sub. 1	34.980,00+36.432,00/2	35.706,00
APPARTAMENTO sub. 2	45.315,00+47.196,00/2	46.255,50

Questi costituiscono il valore che si ritiene di dover attribuire agli immobili *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 Castel Sant'Angelo (RI) – località Cotilia, più precisamente sulla Strada Statale 4 Salaria ai civici 22 e 24 in angolo con la via Abruzzi (catastralmente via Prima Nazionale) e più estesamente identificati e descritti nel corpo della relazione peritale, viene attribuito il valore come riportato nella seguente tabella:

INDIRIZZO	TIPOLOGIA	F.	PART.	SUB.	CAT.	VALORE €
Via Prima Nazionale	Appartamento	20	442	1	A/4	36.000,00 arrotondato
Via Prima Nazionale	Appartamento	20	442	2	A/4	46.000,00 arrotondato

ALLEGATI

Alla presente relazione vengono allegati i seguenti documenti:

1. Documentazione fotografica.
2. Restituzione grafica degli immobili siti nel Comune di Castel Sant'Angelo (RI) – località Cotilia, Strada Statale 4 Salaria ai civici 22 e 24.
3. Estratto di Mappa F. 20, p. 442
4. Visura Storica Catasto Terreni degli immobili censiti al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 20, part. 442, sub. 1 e 2.
- 4.1 Visura Storica Catasto Fabbricati e n. 1 planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 20, part. 442, sub. 1.

4.2 Visura Storica Catasto Fabbricati e n. 1 planimetria dell'immobile censito al Catasto del Comune di Castel Sant'Angelo (RI) al Foglio 20, part. 442, sub. 2.

5. Elaborato planimetrico catastale della part. 442 del F. 20 in data 27/04/2010.

6. Domanda di accesso agli atti presso il Comune di Castel Sant'Angelo, con Prot. n. 7258 del 22/11/2024, relativamente alla documentazione riguardante la costruzione dell'immobile in via Prima Nazionale – località Cotilia e relativa risposta con Prot. n. 541 del 24/01/2025.

7. Ispezione ipotecaria dell'immobile *de quo*.

8. «Osservatorio del Mercato Immobiliare» Agenzia del Territorio – Agenzia delle Entrate, II Semestre 2024 – Quotazioni Abitazioni di tipo economico, Zona di Castel Sant'Angelo - E1 Suburbana.

9. Borsino Immobiliare, II Semestre 2024 – Quotazioni Abitazioni Fascia media, Zona Castel Sant'Angelo - Agricola.

10. «Immobiliare.it», II Semestre 2024 – Quotazioni Abitazioni di tipo civile, Zona Castel Sant'Angelo.

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, 11 giugno 2025

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

