

Tribunale Civile di Tivoli - Sezione Fallimentare
Fallimento 38/2015 - EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ),

Vicolo del Colle 2 - Vicolo del Colle s.n.c. - Via Roma 5



(vista satellitare - ubicazione)

1. PREMESSA

Il Dott. Francesco Lepore in qualità di Curatore del Fallimento, ha incaricato il sottoscritto Arch. Stefano Raybaudi Massilia, Consulente Tecnico, iscritto all'Albo degli Architetti di Roma al n°9305 e con studio in Roma, Via Vallombrosa 32 - tel. 3487934909, di effettuare una stima del bene immobile di seguito individuato e descritto - giusta autorizzazione del GD del 20/10/2015 (Allegati 001a-b-c - Autorizzazioni e nomina).

Il sottoscritto, accettato l'incarico, si è recato sui luoghi e, sulla base

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA
Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
e-mail: raybaudi@hotmail.com

della documentazione grafica e amministrativa fornitagli, ha effettuato un'attenta ricognizione degli stessi.

Ha, quindi, approntato la documentazione fotografica, che risulta riportata quale **Allegato n.2 - Foto** della presente Perizia e, dopo aver effettuato le verifiche e gli accertamenti del caso, è in grado di fornire la valutazione richiesta.



(vista Aerea degli Immobili oggetto di perizia)

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
e-mail: raybaudi@hotmail.com

2. DESCRIZIONE DELL'INCARICO

Questo comprende la redazione di una Perizia di Stima del bene immobiliare, nell'ambito della quale si dovrà provvedere alla regolarizzazione - ove necessario - delle eventuali irregolarità riscontrate in loco mediante appositi procedimenti da espletarsi presso i pubblici Uffici preposti, nonché la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.); il tutto per poter procedere con celerità alla vendita dell'immobile.

3. RISPOSTA AI QUESITI CONTENUTI NELL'INCARICO

3.1 - Gli immobili in questione sono siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2 - Vicolo del Colle s.n.c. - Via Roma 5. Trattasi di n.3 Immobili con la seguente destinazione d'uso:

- immobile sito in Vicolo del Colle 2 - edificio su 2 piani (Piano Terra e Primo) a destinazione Residenziale; censito al Catasto del Comune Civita D'Antino (AQ) al Foglio 12, particella 124 e 126, sub 1, consistenza 17,5 vani, Cat. A/2, rendita € 903,80
- immobile sito in Vicolo del Colle s.n.c. - edificio su 1 piano (Piano Terra con accesso dalla Part.124 sopra richiamata) a destinazione Residenziale; censito al Catasto del Comune Civita D'Antino (AQ) al Foglio 12, particella 126, sub 15, consistenza 2,5 vani, Cat. A/2, rendita € 129,11;
- immobile indirizzo Via Roma 5 - Piano Seminterrato a destinazione Commerciale; censito al Catasto del Comune Civita D'Antino (AQ) al Foglio 12, particella 126, sub 2, consistenza mq.61, Cat. C/1, rendita € 674,18;

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

Confini della Particella 126 sub 1 del Fg 12 : ad EST part.129 - Nord Part.124 e 126 sub 1 - Ovest Vicolo del Colle e Part.568 - Sud part. 126;

Confini della Particella 126 sub 2 del Fg 12 : ad EST part.129 - Nord Piazza Umberto I - Ovest e Sud part. 126 sub1;

Confini della Particella 126 sub 15 del Fg 12 : ad EST part. 126 sub2 e Piazza Umberto I - Nord Piazza Umberto I - Ovest part. 125 - Sud Part.126 sub1;

A seguito dei rilievi eseguiti è risultato che:

- l'immobile Particella 126 sub 1 e Part.124 del Fg 12 consiste in un Palazzo Storico (detto "Palazzo Ferrante") su due piani ad uso residenziale per complessivi mq. 794,50;
- l'immobile Particella 126 sub 15 consiste in una porzione del suddetto Palazzo su un piano appoggiato su un terrapieno ad uso residenziale per mq. 71,50;
- l'immobile Particella 126 sub 2 consiste in una porzione del suddetto Palazzo su un piano (piano seminterrato) ad uso commerciale per mq. 160,00;

Tali immobili risultano in completo stato di abbandono e di degrado, avendo subito anche azioni di sciacallaggio da parte di terzi.

La struttura portante è in muratura, con copertura a struttura lignea (ristrutturata recentemente), con solai misti, in parte con volte in muratura ed in parte con struttura lignea.

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
 Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
 e-mail: raybaudi@hotmail.com

L'altezza utile interna media al piano seminterrato (sub2) è di ml. 2,90, al piano terra media (sub 15) è di ml.3,00/6,00 - (sub 1) di ml.3,30, al primo piano media di ml.5,00 e ml.2,20 la parte mansardata.

Non è stato possibile reperire il certificato di Agibilità dei locali, trattandosi di un edificio del '600; non sono presenti o sono stati totalmente abbandonati gli impianti di riscaldamento, di adduzione idrica e dell'impianto elettrico. Da verificare sono tutti gli scarichi acque reflue con riferimento alle normative vigenti.

3.2 - L'accatastamento presentato al Catasto del Comune di Civita D'Antivo al Foglio 12, particella 126 sub 2 non corrisponde allo stato di fatto (Allegati 003 e 004); presenta, infatti, lievi differenze grafiche e non mostra alcune aperture invece esistenti sulla muratura esterna;

L'accatastamento della particella 124 e particella 126 sub 1 non corrisponde anch'esso allo stato di fatto, evidenziando piccole differenze grafiche al piano terra oltre ad alcune aperture sulla muratura esterna non effettivamente presenti; differenze emergono anche per alcune disposizioni di muratura interna ed apertura di vani porta su muratura portante.

3.3 L'immobile è stato costruito all'interno del tessuto urbano del centro storico di Civita D'Antino. Il palazzo Ferrante e l'attigua Cappella Gentilizia della SS. Concezione costituiscono una porzione talmente rilevante del fabbricato, da dare la misura del rilevante ruolo sociale esercitato dalla omonima famiglia nella storia del paese.

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

Anticamente il Palazzo era circondato da un ampio giardino con belvedere sulla sottostante vallata dove scorre il fiume Liri; oggi gran parte di esso è stato edificato e non più appare riconducibile al suo impianto originario. I Ferrante si stabilirono a Civita D'Antino verso la metà del 500. La Facciata principale, che ricorre in diversi quadri, è caratterizzata da un imponente portale, sormontato da un balcone, appartenente probabilmente alla prima fase di costruzione (1600).

In rovina è andato l'affresco della sala da pranzo commissionato a Zahrtmann del quale oggi si notano solo alcune esigue sbiadite tracce. Rimane all'esterno del portone principale la catena di ferro lasciata dai Borboni, a testimonianza del soggiorno di Re Ferdinando II durante il suo viaggio in Abruzzo nell'anno 1832.

3.4 Sono stati eseguiti lavori di Ristrutturazione - Messa in Sicurezza del Palazzo Ferrante (Allegato-004 copia del Contratto d'Appalto del 15.03.2008 - ultimazione dei lavori dicembre 2008) - consistenti perlopiù in opere di rifacimento totale del solaio e manto di copertura (sub1 e sub 15 in parte).

Non risultano opere abusive ad eccezione di piccole differenze di collocazione pareti interne sanabili con accertamento di conformità previo N.O. della Sovrintendenza Statale.

3.5 Come già detto sopra gli immobili risultano abbandonati, e quindi liberi e disponibili per una possibile vendita ad esclusione del Piano Seminterrato a destinazione Commerciale, censito al Catasto del Comune Civita D'Antino

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

(AQ) al Foglio 12, particella 126, sub 2 che risulta in Comodato gratuito con la PRO LOCO ed è prontamente liberabile in quanto il contratto prevede la restituzione immediata.

3.6 Allo stato attuale il fabbricato è sottoposto a tutela con D.M. di vincolo del 05/08/2004 pertanto sottoposto a tutela in base al D.Lvo n.42 del 22.01.2004 (Allegato-006 - Lettere del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Abruzzo-L'Aquila).

3.7 ATTO DI PROVENIENZA: Allegato-007.

3.8 DIMENSIONI DEGLI IMMOBILI:

- FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante) - uso Residenziale A/2 - PIANO TERRA mq.133,50 (netti) - mq.161,50 (lordi) - di cui Cantina mq.21,80 e Vano Scala mq.23,50 - giardino/terrazza (sub 124) mq.73; Primo Piano mq.497,60 (netti) - mq.633,00 (lordi) di cui Mansarda mq.107 e vano scala mq.20 + balconi mq.4.
- FG.12 Part.126 sub 2 - uso Commerciale C1 - Locale seminterrato - mq.111,20 (netti) - 160,00 (lordi).
- FG.12 Part.126 sub 15 (ex biblioteca) - uso Residenziale A/2 - Piano Terra - mq.54 (netti) - 71,50 (lordi) + portico mq.10,35 - accesso/servitù dal giardino terrazza (part.124).

4. COEFFICIENTI UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICIE COMMERCIALE:

- C = 1,0 per la Superficie Residenziale;

**Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
 RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
 Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
 e-mail: raybaudi@hotmail.com

- $C = 0,60$ per la Superficie Residenziale mansardata;
- $C = 0,50$ per la Superficie Vani scala;
- $C = 0,25$ per la Superficie Portici / Cantina;
- $C = 0,10$ per le superfici balconi/giardino/terrazza;
- $C = 0,70$ per le superfici commerciali piano seminterrato

5. TABELLA SUPERFICI COMMERCIALI

Applicando alle superfici rilevate i coefficienti sopra individuati si perviene a quelle commerciali, di seguito riportate:

Immobile	piano	Sup. Mq.	Coefficiente	Sup. Commerciale Mq.
FG.12 Part.124 e 126 sub 1	Terra	116,20	1,00	116,20
Cantina		21,80	0,25	5,45
Vano Scala		23,50	0,50	11,75
Giardino/Terrazza		73,00	0,10	7,30
	1°	506,00	1,00	506,00
Mansarda		107,00	0,60	64,56
Vano Scala		20,00	0,50	10,00
Balconi		4,00	0,10	0,40
TOTALE				721,66
FG.12 Part.126 sub 15	Terra	71,50	1,00	71,50
Portico		10,35	0,25	2,59
TOTALE				74,09
FG.12 Part.126 sub 2	Seminterrato	160,00	0,70	112,00

I dati sopra riportati costituiscono le superficie commerciali dei vari immobili, suddivise per categorie connesse alle corrispondenti caratteristiche.

Tale superficie è stata calcolata secondo i criteri applicati dall'U.T.E., considerando che la superficie stessa risulta essere quella effettivamente vendi-

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

bile, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (questi ultimi per un massimo di cm. 50), comprendendo anche eventuali superfici accessorie e/o di pertinenza cui saranno applicati specifici coefficienti percentuali individuati dal sottoscritto in qualità di Perito Estimatore.

Nella fattispecie, quindi, ai dati dimensionali ricavati con le considerazioni sopra esposte e suddivisi per categorie legate alle rispettive caratteristiche, saranno apportati, nella successiva fase di stima, gli opportuni coefficienti che consentiranno il conseguimento delle superfici commerciali virtuali, cui applicare il valore di stima appositamente individuato.

6. VALUTAZIONE IMMOBILIARE - CRITERI ADOTTATI

Individuata e descritta la proprietà immobiliare oggetto di valutazione, il sottoscritto si appresta ad effettuarne la relativa valutazione commerciale.

Assai ardua appare, soprattutto nella situazione urbanistico-edilizia nonché economico-finanziaria oggi esistente, la determinazione di quel *"più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori"* che è alla base di ogni corretto criterio di stima. La determinazione di tale valore è infatti resa ancor più incerta dalla situazione economica generale e dalla continua variabilità dei valori monetari che rendono assai difficile la formulazione di ipotesi realizzative che trovino nella realtà economica una concreta corrispondenza ed una accettabile durata nel tempo. Di tale situazione si è fatto interprete anche il mercato immobiliare che, dopo anni di continua crescita dei propri valori, mostra - ormai da qualche tempo - evidenti segni di cedimento non riuscendo a concretizzare valu-

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

tazioni che trovino effettivo riscontro nella realtà.

Ciò posto il sottoscritto ha ritenuto di giungere alla formulazione della valutazione richiesta, facendo riferimento ai metodi maggiormente utilizzati quali il "*metodo sintetico comparativo*" e il "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*", entrambi in grado di raggiungere, alla luce delle considerazioni sopra esposte, un risultato il più possibile corrispondente alla realtà.

Il "**metodo sintetico comparativo**" consente, tra l'altro, l'individuazione del valore ricercato anche attraverso la comparazione dei dati, operando una suddivisione tra immobili di prezzo noto, aventi caratteristiche tipologiche e funzionali simili a quelli in esame. Applicando a tale metodo anche quello del confronto è possibile, quindi, rispondere in maniera ancora più dettagliata al quesito posto e soddisfare meglio l'esigenza pratica per cui è richiesto il giudizio di stima.

Il confronto consiste, infatti, nella determinazione del più probabile prezzo unitario del bene in un mercato ordinario, paragonando il bene stesso con altri similari aventi analoghe caratteristiche; il prezzo individuato verrà, poi, applicato alla rispettiva superficie commerciale di riferimento.

I valori unitari individuati si riferiscono, naturalmente, a superfici commerciali perfettamente utilizzabili, in buone condizioni manutentive e di ubicazione, mentre per differenti tipologie e/o per condizioni obiettivamente particolari, verranno applicati coefficienti correttivi.

Con il "**metodo analitico o della capitalizzazione del reddito**" si fa, invece, riferimento ai benefici economici derivanti dalla proprietà del bene, capitaliz-

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

zando, quindi, il reddito prodotto dallo stesso. Quanto sopra determinando il reddito stesso, individuando un appropriato saggio di capitalizzazione e trasformando, così, il reddito stesso in valore per l'immobile.

Da una sintesi dei risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi sopra sinteticamente illustrati si giungerà a quel "*più probabile valore venale tra ordinari venditori e ordinari compratori*" che è l'obiettivo della presente Relazione Peritale di Stima.

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

Trattasi, nella fattispecie, di immobili situati nella zona Centro Comune di Civita D' Antino (AQ):

- FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante) Piano Terra e primo - uso Residenziale A/2 - libero e disponibile per una possibile vendita;
- FG.12 Part.126 sub 2 - uso Commerciale C1 - Locale seminterrato - libero e disponibile per una possibile vendita;
- FG.12 Part.126 sub 15 (ex biblioteca) - uso Residenziale A/2 - Piano Terra - libero e disponibile per una possibile vendita - accesso/servitù dal giardino terrazza (part.124).

Alla luce di tutto ciò appare, pertanto, opportuno, procedere con due diverse e contestuali metodologie di stima giungendo ad una sintesi dei risultati delle medesime: si provvederà, quindi, a stimare il bene secondo il "*metodo sintetico comparativo*" riferendosi all'immobile in questione nella sua attuale consistenza; ciò in quanto l'immobile stesso riveste, indipendentemente dalla destinazione e

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
 Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
 e-mail: raybaudi@hotmail.com

dall'utilizzo che oggi ne viene fatto, un valore intrinseco derivante dalle sue caratteristiche, ubicazione, consistenza.

Si provvederà, poi, alla stima dello stesso secondo il *"metodo analitico o della capitalizzazione del reddito"*, operando una sintesi tra i valori comunemente attribuiti alle locazioni presenti in zona..

Una sintesi finale tra i risultati ottenuti con l'applicazione dei due metodi porterà all'individuazione di quel *"più probabile valore di mercato di un bene tra ordinari compratori e ordinari venditori"* che è alla base di ogni corretta valutazione di stima.

8. VALUTAZIONE DEL BENE SECONDO IL "METODO SINTETICO COMPARATIVO"

Trattasi, nella fattispecie, di immobili situati nella zona Centro Comune di Civita D' Antino (AQ):

- FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante) Piano Terra e primo - uso Residenziale A/2 ;
- FG.12 Part.126 sub 2 - uso Commerciale C1 - Locale seminterrato;
- FG.12 Part.126 sub 15 (ex biblioteca) - uso Residenziale A/2 - Piano Terra - accesso/servitù dal giardino terrazza (part.124).

Come precedentemente già accennato, la valutazione con il *"metodo sintetico comparativo"* dell'immobile di che trattasi discende da un esame obiettivo della consistenza volumetrica dell'immobile, indipendente dall'attuale destinazione

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
 Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
 e-mail: raybaudi@hotmail.com

ed utilizzo dello stesso. Tale valutazione non esclude un suo futuro mutamento di destinazione per conseguire anche un utilizzo alberghiero.

L'eventuale futuro cambio di destinazione comporterà, naturalmente, oneri di diversa natura, quali quelli connessi con il reperimento delle necessarie autorizzazioni tecnico amministrative - certamente ottenibile in relazione alle Normative attualmente in vigore - oltre a quelli connessi con l'adeguamento planimetrico, strutturale ed impiantistico strutturale dell'immobile stesso.

La presente valutazione si propone, quindi, di individuare, con i procedimenti propri del "*metodo sintetico comparativo*", un valore complessivo dell'immobile nella sua attuale consistenza volumetrica da comparare, poi, con quello desunto con il "*metodo analitico o della capitalizzazione del reddito*", in maniera tale da conseguire un risultato il più aderente possibile alla realtà del mercato.

Sono state, quindi, svolte le necessarie indagini sul mercato immobiliare della zona in esame, avvalendosi delle notizie assunte presso le maggiori Agenzie operanti nella stessa e reperendo ed esaminando le offerte presenti; stante, poi, la particolarità dell'immobile da valutare, si è ritenuto di acquisire anche le valutazioni ufficialmente fornite dall'Agenzia del Territorio - ora Agenzia delle Entrate - che, per le varie possibili destinazioni connesse con l'immobile in esame, mostra i seguenti valori :

❖ Provincia L'AQUILA - Civita D'Antino - Centro Storico: Valori compresi tra
 €/mq. 500,00 ed €/mq. 750,00 - Ville e Villini - con stato conservativo Buono;

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
 Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
 e-mail: raybaudi@hotmail.com

❖ Provincia L'AQUILA - Civita D'Antino - Centro Storico: Valori compresi tra €/mq. 810,00 ed €/mq. 1.200,00 - Negozi - con stato conservativo Buono;

Ci si è, quindi, resi conto che una media tra i valori minimi elaborati dall'Agenzia delle Entrate costituisse quello maggiormente corrispondente all'effettivo valore di mercato.

L'unicità della proprietà, la conseguente possibilità di incidere autonomamente sulle future destinazioni della stessa e l'obiettiva mancanza di offerte analoghe delle zone immediatamente limitrofe portano a confermare tale valutazione, pur in un momento obiettivamente difficile della situazione economico finanziaria del nostro Paese.

Quanto sopra ha, quindi, portato all'individuazione di € 750,00/mq. la parte relativa a residenza (in condizioni d'uso buone) e € 1.200,00/mq. la parte relativa a commerciale (in condizioni d'uso buone), quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

9. COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO PER LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO E INDIVIDUAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come sopra esposto nella descrizione degli immobili rilevati, occorre tener conto dei lavori già eseguiti oltre a quelli di completamento ancora da eseguire che, cos' possono sintetizzarsi : impianti di riscaldamento, idrico sanitari, elettriche, fornitura ed installazione di infissi interni ed esterni, pavimenti, rivestimenti,

**Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
e-mail: raybaudi@hotmail.com

intonaci, tinteggiature interne ed esterne, ecc.. Si può ipotizzare un intervento in economia per un valore di € 350,00/mq., quale valore minimo da decurtare al valore stimato di € 750,00/mq. per la parte relativa a residenza e € 600,00/mq., quale valore minimo da decurtare al valore stimato di € 1.200,00 € per la parte relativa a commerciale, quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

I valori nuovi per quanto sopra ha, quindi, portato all'individuazione di € 400,00/mq. la parte relativa a residenza e € 600,00/mq. la parte relativa a commerciale, quale valore realisticamente congruo per il quale sarebbe possibile reperire eventuali futuri compratori pur nelle attuali, non facili, condizioni di mercato.

Tabella Stima

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante) Piano Terra e primo - uso Residenziale A/2	Mq. 721,66	€ 400,00	€ 288.664,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: FG.12 Part. 126 sub 15 (Ex Bilblioteca) Piano Terra - uso Residenziale A/2	Mq. 74,09	€ 400,00	€ 29.636,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: FG.12 Part. 126 sub 2 Piano Seminterrato - uso Com- merciale C/1	Mq. 112,00	€ 600,00	€ 67.200,00

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore degli immobili situati nella zona

Centro Comune di Civita D' Antino (AQ):

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

- FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante) Piano Terra e primo - uso Residenziale A/2 - ammonta - se calcolato con il "metodo sintetico comparativo" - valore Arrotondato € 288.000,00;
- FG.12 Part.126 sub 15 (ex biblioteca) - uso Residenziale A/2 - Piano Terra - accesso/servitù dal giardino terrazza (part.124) - ammonta - se calcolato con il "metodo sintetico comparativo" - valore Arrotondato € 29.500,00;
- FG.12 Part.126 sub 2 - uso Commerciale C1 - Locale seminterrato - ammonta - se calcolato con il "metodo sintetico comparativo" - valore Arrotondato € 67.000,00;

10. VALUTAZIONE DEL BENE SECONDO IL "METODO ANALITICO - CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO"

Il metodo in questione prevede la capitalizzazione del reddito annuo attinente l'immobile, facendo riferimento ai "valori di mercato" desunti dalle indagini effettuate in sede di individuazione di un valore metrico unitario per l'immobile e dal confronto tra le stesse e gli elementi ufficialmente forniti al riguardo dall'Agenzia dell'Entrate.

➤ Reddito da "Valori di mercato"

Il metodo in questione prevede la capitalizzazione del reddito annuo attinente l'immobile di che trattasi. Quanto sopra con riferimento ad un possibile canone di locazione da individuarsi con i medesimi criteri utilizzati per il metodo sintetico comparativo. Anche per l'individuazione di un possibile canone di locazione si è fatto, quindi, riferimento alle indagini di mercato effettuate in zona,

**Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.
RELAZIONE PERITALE DI STIMA**

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia
Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909
e-mail: raybaudi@hotmail.com

integrate dall'acquisizione dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate che valuta, per il quartiere interessato i valori di seguito riportati attinenti le corrispondenti destinazioni :

- ❖ Provincia L'AQUILA - Civita D'Antino - Centro Storico: Valori compresi tra €/mq/mese 1,60 ed €/mq/mese 2,30 - Abitazioni Civili - con stato conservativo Buono;
- ❖ Provincia L'AQUILA - Civita D'Antino - Centro Storico: €/mq/mese 3,30 ed €/mq/mese 4,90 - Negozi - con stato conservativo Buono;

Riproponendo le medesime considerazioni espone per il calcolo del valore dell'immobile secondo il "metodo sintetico comparativo" e facendo riferimento alla superficie virtuale dell'immobile così come calcolata al precedente Paragrafo della presente Relazione, si giunge all'individuazione di un valore unitario mensile pari a 1,90 €/mq./mese per la parte Residenziale e pari a 4,90 €/mq./mese per la parte Commerciale considerando i locali completamente ristrutturati.

Si avrà, quindi:

Tabella Stima

	Superficie	Valore per 12 mesi	Reddito Annuo
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante) Piano Terra e primo - uso Residenziale A/2	Mq. 721,66	€ 27,60	€ 19.917,82
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: FG.12 Part. 126 sub 15 (Ex Bilblioteca) Piano Terra - uso Residenziale A/2	Mq. 74,09	€ 27,60	€ 2.044,88
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE: FG.12 Part. 126 sub 2 Piano Seminterrato - uso Commerciale C/1	Mq. 112,00	€ 58,80	€ 6.585,60

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

TOTALE VALORE COMMERCIALE	€ 24.728,70
----------------------------------	--------------------

Si è, poi, proceduto alla valutazione del bene considerando un tasso di capitalizzazione, prudenzialmente individuato nel 4% (vedi considerazioni riportate ai successivi paragrafi).

- FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante):

€ 19.917,82 / 0,04 (coeff. di capitalizzazione) = € 497.945,50

detrazione per la ristrutturazione € 350,00 x 721,66 = € 252.481,00

Totale € 245.464,50

Metodo analitico riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad **€ 245.000,00**;

- FG.12 Part.126 sub 15 (Ex Biblioteca):

€ 2.044,88 / 0,04 (coeff. di capitalizzazione) = € 52.122,00

detrazione per la ristrutturazione € 350,00 x 74,09 = € 25.931,50

Totale € 26.190,50

Metodo analitico riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad **€ 26.000,00**;

- FG.12 Part.126 sub 2:

€ 6.585,60 / 0,04 (coeff. di capitalizzazione) = € 164.640,00

detrazione per la ristrutturazione € 600,00 x 112,00 = € 67.200,00

Totale € 97.440,00

Metodo analitico riferito ai "valori di mercato" e riportato in cifra tonda risulta pari ad **€ 97.000,00**.

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

11. CONCLUSIONI

Dall'applicazione delle due metodologie di stima più volte sopra richiamate ("Metodo Sintetico Comparativo" e "Metodo Analitico - Capitalizzazione del Reddito") sono emersi risultati del tutto ragguagliabili, divergenti tra loro per una percentuale del 5%, che - stante le valutazioni prudenziali effettuate - rappresenta un accettabile margine di approssimazione, inevitabile in una qualsiasi operazione estimativa per beni di tale consistenza alla quale si perviene, come noto, non con un risultato matematico ma soltanto con un valore previsionale desunto dalle valutazioni e dall'esperienza dell'Estimatore.

Il risultato conseguito presuppone, inoltre, una positiva futura ulteriore verifica sull'assenza di vincoli, pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, etc. gravanti sull'immobile che dovrà essere approfondita in sede di stipula dell'eventuale contratto di compravendita.

Stante, quindi, quanto sopra esposto, il sottoscritto Consulente Tecnico ha provveduto a mediare i risultati conseguiti con l'applicazione del "metodo sintetico comparativo" e con quello "analitico o della capitalizzazione del reddito":

FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante)

Valore - "metodo sintetico comparativo" € 288.000,00

Valore - "metodo analitico - capitalizzazione del reddito" = € 245.000,00

Media dei due metodi - Totale € 266.500,00

FG.12 Part.126 sub 15 (Ex Biblioteca)

Valore - "metodo sintetico comparativo" € 29.500,00

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

Valore - "metodo analitico - capitalizzazione del reddito" = € 26.000,00

Media dei due metodi - Totale € 27.750,00

FG.12 Part.126 sub 2

Valore - "metodo sintetico comparativo" € 67.000,00

Valore - "metodo analitico - capitalizzazione del reddito" = € 97.000,00

Media dei due metodi - Totale € 82.000,00

Ritiene, quindi, di poter individuare in cifra tonda la somma di € 266.000,00 (Euro duecentosessantaseimila/00) quale più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Civita D'Antino (AQ) - FG.12 Part.124 e 126 sub 1 (Palazzo Ferrante), completo delle superfici esterne di pertinenza; la somma di € 27.500,00 (Euro ventisettemilacinquecento/00) quale più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Civita D'Antino (AQ) - FG.12 Part. 126 sub 15 (Ex Biblioteca), completo delle superfici esterne di pertinenza; la somma di € 82.000,00 (Euro ottantaduemila/00) quale più probabile valore di mercato dell'immobile sito nel Comune di Civita D'Antino (AQ) - FG.12 Part.126 sub 2, completo delle superfici esterne di pertinenza.

Tanto doveva il sottoscritto Consulente Tecnico ad evasione incarico ricevuto.

Roma li 18 gennaio 2016

IL CONSULENTE TECNICO

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D'Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com

Allegati :

- ❖ Allegato - 001 - Nomina curatore e stimatore;
- ❖ Allegato - 002 - Foto : Illustrazioni fotografiche dei luoghi;
- ❖ Allegato - 003 - Documentazione catastale;
- ❖ Allegato - 004 - Contratto d' Appalto e fine Lavori eseguiti;
- ❖ Allegato - 005 - Rilievi;
- ❖ Allegato - 006 - Lettere Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- ❖ Allegato - 007 - Atto di provenienza.
- ❖ Supporto informatico della Relazione Peritale completa di allegati

Tribunale Civile di Tivoli-Sezione Fallimentare-Fallimento 38/2015-EUROSERVICE 2001 S.r.l.

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Immobili siti nel Comune di Civita D' Antino (AQ), Vicolo del Colle 2-Vicolo del Colle s.n.c.-Via Roma 5

Dr. Arch. Stefano Raybaudi Massilia

Via Vallombrosa 32 - Roma 00135 - cell. 3487934909

e-mail: raybaudi@hotmail.com