

**TRIBUNALE CIVILE DI ROMA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**RG 668/2003**  
**Fallimento --- Omissis ---**  
**\*\*\* \*\***

**STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN PALOMBARA SABINA (RM)**  
**Piazza Vittorio Veneto civ.13**  
**\*\*\* \*\***

Curatore: prof. Giovanni Fiori

CTU: ing. Francesco Rubeo

La presente Relazione di Consulenza Tecnica è stata articolata secondo il seguente sommario:

<b>1. Premessa e quesiti.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze.....</b>	<b>2</b>
<b>3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Provenienze ventennali e titolarità .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Stato di occupazione del bene .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Gravami e servitù .....</b>	<b>6</b>
<b>7. Regolarità urbanistica ed edilizia.....</b>	<b>7</b>
<b>8. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità.....</b>	<b>8</b>
<b>9. Eventuali spese residue.....</b>	<b>9</b>
<b>10. Criteri estimativi adottati.....</b>	<b>9</b>
<b>11. Stima dell'immobile .....</b>	<b>16</b>
<b>12. Attività del consulente .....</b>	<b>19</b>
<b>Allegati alla Relazione .....</b>	<b>19</b>

## **1. Premessa e quesiti**

Il sottoscritto Ing. Francesco Rubeo, nato a Roma il 13/10/1962, C.F. RBUFNC62R13H501B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al numero 16297, con studio in Roma, via Nomentana 78, è stato incaricato dal Tribunale di Roma, Sezione Fallimentare per la stima dei beni immobili della società L'--- Omissis ---.

In particolare, il sottoscritto, in relazione all'appartamento:

- Dati toponomastici: PALOMBARA SABINA (RM), Piazza Vittorio Veneto civ.18/A;
- Dati catastali: foglio 457, particella 349, subalterno 46.

è stato incaricato di procedere alla stima del bene e, atteso che lo stesso, come si vedrà è risultato parzialmente occupato e che per lo stesso è stato avviato un procedimento di mediazione, il n.339/2019 presso il Tribunale di Tivoli, proposto dalla stessa occupante sig.ra --- Omissis ---, è stato altresì richiesto dal Curatore se la parte occupata fosse scorporabile dal bene stesso e, quindi, alienabile separatamente e, in tale caso, quale fosse il valore di detta porzione.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 1 Nomina del CTU e quesito del Tribunale del 26.04.2016

## **2. Descrizione del bene oggetto della stima e consistenze**

Il bene oggetto della stima è un'unità immobiliare che si trova con accesso al piano Terra di un edificio in Piazza Vittorio Veneto 18/A sito nel Comune di Palombara Sabina (RM).

L'edificio nel quale insiste l'U.I. in oggetto è stato realizzato in epoca antecedente al 1939 e fa parte del tessuto del Centro Storico di Palombara Sabina; sul lato di piazza Vittorio Veneto presenta quattro piani fuori terra, con i piani terra a commerciale e quelli in elevazione in prevalenza destinati a residenziale, sul lato opposto, che si affaccia su via Binaghi, è invece composto da sei livelli fuori terra.

L'edificio ha accesso diretto su una delle piazze principali del centro urbano, proprio all'inizio del sistema anulare e spiroidale dell'intricato tessuto del centro storico di Palombara.

Sulla piazza sono disponibili parcheggi pubblici e in prossimità all'edificio si trova un ampio spazio belvedere.

In generale, il centro di Palombara Sabina, ancorché di un certo pregio dal punto di vista storico monumentale, è dotato solo dei servizi minimi e risulta piuttosto decentrato rispetto alla città di Roma e con scarsa domanda immobiliare.

L'edificio ove insiste l'u.i. in questione è l'ultimo di un sistema lineare che chiude la piazza sul lato nord, ha una pianta rettangolare e copertura piana. Dei due lati lunghi del rettangolo, il lato nord, con altezza 6 piani, si affaccia su via Binaghi, mentre il lato sud, di quattro piani, si affaccia su piazza Vittorio Veneto.

L'edificio è stato realizzato in muratura portante, presumibilmente con diversi rimaneggiamenti, sopraelevazioni e addizioni.

In generale, lo stabile è risultato essere in condizioni manutentive piuttosto scadenti. In particolare, esternamente, gli intonaci sono degradati e distaccati quasi su tutti i lati, i frontalini delle balconate sia su piazza Vittorio Veneto che su via Binaghi sono ammalorati e infiltrati così come i sottoblaconi. Inoltre, si sono riscontrate vistose infiltrazioni di acqua nelle scale. Pertanto, sarà necessario, quanto prima, un intervento di manutenzione straordinaria dello stabile.

Il portone di ingresso allo stabile è posto direttamente sulla piazza e, tramite questo, ci si immette in uno spazio piuttosto ridotto sul quale si affaccia, con un battente unico, la porta di accesso all'immobile in questione e la scala condominiale per i piani superiori.

Dalla porta posta al piano terra si scende direttamente su una scala che risulterebbe, da catasto, di proprietà condominiale. Attraverso tale scala, con una doppia rampa ad "U" si arriva alla porta, a doppio battente, di ingresso dell'u.i. oggetto di stima.

La scala risulta in pessime condizioni di manutenzione, gli intonaci sono distaccati e si nota una diffusa presenza di infiltrazioni di acqua.

L'U.I. occupa, quindi, l'angolo del fabbricato, che ha tre lati aperti verso l'esterno, a sud, a nord e ad est ed è posto al piano seminterrato da piazza Vittorio Veneto e al piano primo da via Binaghi, sulla quale si affaccia con un balcone lineare per tutto il prospetto. Essa confina:

- Muro controterra a sud;
- Via Binaghi a nord;
- Distacco da altra proprietà ad est; - Altra proprietà ad ovest.

L'immobile si compone dei seguenti ambienti:

- Tre ampie stanze, un tempo direttamente intercomunicanti;
- Un ripostiglio;
- Un bagno con accesso dal balcone;
- Un balcone sul quale si affacciano le tre stanze.

Per quanto concerne le finiture e gli impianti si possono essere descritte come di seguito:

- Pavimenti in marmette;
- Infissi in legno;
- Porte interne in legno verniciate di bianco, con specchiature e cornici;
- Persiane a portello in legno;

- Portoncino di accesso a doppio battente in legno;
- Impianto elettrico in generale semi fatiscente e non a norma;
- Impianto di riscaldamento non presente;

Lo stato manutentivo delle parti interne appare differenziato.

Infatti, in data non nota, l'ultimo locale dell'immobile, ovvero quello posto in posizione angolare verso est è stato scorporato dallo stesso e preso in uso, per sua stessa ammissione, dalla sig. --- Omissis --- la quale sembrerebbe essere intervenuta con lavori di manutenzione.

Pertanto, l'immobile si presenta in un duplice stato.

#### **Primi due ambienti e locali annessi, ovvero ripostiglio, bagno e balcone**

Condizioni manutentive pessime. Gli impianti sono fatiscenti si presentano ampie infiltrazioni nella parte controterra con distacchi di intonaci e della fodera di contatto con il terrapieno. Ulteriori infiltrazioni si presentano sui soffitti. Gli infissi sono in pessimo stato così come le persiane. L'immobile è inabitabile.

#### **Ambiente scorporato**

L'ambiente scorporato a seguito di occupazione senza titolo si presenta in stato di manutenzione ottimo. Le pareti controterra e divisorie sono state pulite ed è visibile la pietra delle murature. Il pavimento è stato rifatto in monocottura bicromatica e il soffitto a volta tinteggiato. L'impianto elettrico appare in buone condizioni manutenzione. Non si sono rilevate tracce di umidità.

Le **consistenze del bene** sono state ottenute a seguito di rilievo eseguito in data 23.11.2016 e sono risultate, arrotondate, le seguenti:

<b>Piano</b>	<b>Attuale utilizzo</b>	<b>Superficie lorda coperta (mq)</b>	<b>Superficie scoperta (mq)</b>
<b>Piano 1S</b>			
Unità immobiliare		124,06	-
Balcone	Balcone Locale		8,01mq
Locale esterno	esterno	3,30	
<b>Totale immobile</b>	-	<b>127,36</b>	<b>8,01 mq</b>

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 2 Documentazione fotografica
- Allegato 3 Planimetria di rilievo

### **3. Cronistoria dei dati catastali e situazione attuale**

A seguito dell'interrogazione catastale, avvenuta in data 19/11/2019, l'unità immobiliare risulta regolarmente accatastata al NCEU del Comune di Roma, e la planimetria ivi depositata è risultata conforme allo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare è risultata censita come di seguito:

Comune di Palombara Sabina (codice G293) – Provincia di Roma  
foglio 51, particella 177, subalterno 8      zona censuaria:  
non riportata      microzona:      non riportata  
categoria:      A/10      "Uffici e studi privati"  
classe:      U  
consistenza:      3,5      vani  
superficie catastale: Totale 131 mq.  
rendita:      euro 1.355,70  
indirizzo:      Piazza Vittorio Veneto n.18/A piano T

L'intestazione catastale è risultata la seguente:

--- Omissis --- per il Commercio con sede in Croazia

La situazione storica degli intestati è risultata la seguente:

#### **Situazione degli intestati dal 02/08/2003**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 --- OMISSIS --- PER IL COMMERCIO con sede in CROAZIA --- Omissis --- (1) Proprietà per 1/1 **DATI**

**DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/08/2003 Trascrizione in atti dal 01/10/2003

Repertorio n.: 231520 Rogante: AVITABILE CLAUDIO Sede: BARDOLINO Registrazione:

Sede: COMPRAVENDITA (n. 29264.1/2003)

#### **Situazione degli intestati dal 14/11/2002**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 --- OMISSIS --- con sede in PADOVA --- Omissis --- (1) Proprietà per 1/1 fino al

02/08/2003

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/11/2002 Trascrizione in atti dal 19/05/2003

Repertorio n.: 229331 Rogante: AVITABILE CLAUDIO Sede: BARDOLINO Registrazione:

COMPRAVENDITA (n. 34966.1/2002)

Segue

#### **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 --- OMISSIS --- CON SEDE IN ROMA (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 14/11/2002

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

Si evidenziano due disallineamenti planimetrici rispetto allo stato dei luoghi:

- il manufatto per bagno presente sul balcone non riportato nella planimetria catastale, del quale si tratterà più avanti in riferimento alla legittimità del bene;
- la chiusura della porta di collegamento interno fra il terzo e il secondo ambiente.

Inoltre, il bene risulta intestato ancora alla --- Omissis --- per il Commercio in quanto dovranno essere riportati in catasto gli esiti delle annotazioni di cui al par. successivo che riconducono la proprietà al Fallimento de --- Omissis ---.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 4      Visura storica catastale
- Allegato 5      Estratto di mappa catastale
- Allegato 6      Planimetria catastale

#### **4. Provenienze ventennali e titolarità**

Le risultanze derivanti dalla visura ipocatastale mettono in evidenza le annotazioni effettuate dal sottoscritto per conto del fallimento che riconducono la proprietà del bene al Fallimento della --- Omissis --- come da sentenze 10777/2010 e 5022/2014 che sanciscono l'inefficacia totale degli Atti di Trasferimento da --- Omissis --- a --- Omissis -- - e da quest'ultima a --- Omissis --- per il Commercio.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 7 Elenco della formalità
- Allegato 8 Sviluppo Nota 1
- Allegato 9 Sviluppo Nota 2
- Allegato 10      Sviluppo Nota 3
- Allegato 11      Sviluppo Nota 4
- Allegato 12      Annotazione 1, RP 2232\_RG 16365
- Allegato 13      Annotazione 2, RP 2232\_RG 16365

#### **5. Stato di occupazione del bene**

Il bene, all'atto del sopralluogo è risultato parzialmente occupato, per la sola ultima sala già individuata in precedenza, da un soggetto privo di titolo individuato nella sig.ra --- Omissis --- Maria Pia che ha avviato un'azione contro il Fallimento per l'assegnazione di detta porzione. La restante parte non è ancora nel possesso del fallimento.

#### **6. Gravami e servitù**

Per quanto è stato possibile constatare, l'immobile non risulta gravato da Servitù.

Per quanto riguarda, invece, l'esistenza di gravami di altro genere, esistono le quelle relative alla Massa dei creditori del fallimento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 7 Elenco della formalità
- Allegato 8 Sviluppo Nota 1
- Allegato 9 Sviluppo Nota 2
- Allegato 10 Sviluppo Nota 3
- Allegato 11 Sviluppo Nota 4

## **7. Regolarità urbanistica ed edilizia**

### **7.1. Regolarità urbanistica**

L'immobile ricade in zona A del PRG vigente, approvato con Delibera di GR Lazio n.757 del 13.12.2016, così come disciplinata dall'art. 10 della NTA che rinviano integralmente alle NTA del previgente Piano Particolareggiato del Centro Storico approvato con Delibera del C.C. n.32 del 29.07.2008.

In particolare, l'immobile non mostra elementi di incompatibilità con la disciplina dettata da detto ultimo strumento.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 14 Stralcio ed Estratto NTA – artt.10 del PRG vigente
- Allegato 15 Stralcio NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico

### **7.2. Regolarità Edilizia**

In considerazione dell'urgenza per la redazione della presente valutazione, dettata dalla necessità di dare adeguata e circostanziata in sede di mediazione con sig.ra --- Omissis ---, il sottoscritto non ha effettuato formale Accesso agli Atti ma ha potuto constatare che il bene è antecedente al 1939 e che non è riscontrabile presso il catasto la planimetria di impianto.

Tutto ciò premesso, da quanto risulta nella visura storica presso il catasto, in data 13.10.1999 è stata depositata variazione d'uso da abitazione ad uffici, ma non si ha riscontro dell'avvenuta mutazione anche presso gli Uffici comunali.

Pertanto, l'immobile, a parere del sottoscritto, ai fini della regolarità edilizia deve considerarsi ancora con destinazione residenziale.

Inoltre, l'immobile è stato frazionato con lo scorporo di uno degli ambienti effettuato senza titolo dalla sig.ra --- Omissis --- nel procedere all'occupazione di detto ambiente.

Considerato che né le norma del PRG né quelle del PP vigenti limitano la dimensione minima della unita immobiliari derivate da un frazionamento, a tal fine occorrerà riferirsi al DM 5 luglio 1975, il quale all'Art. 3 stabilisce che “... *l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone. ...*”.

Atteso che la superficie netta della stanza oggetto di occupazione è pari a mq. 29 ca., in effetti la divisione potrebbe essere effettuata anche per u.i. con carattere residenziale.

Pertanto, **ove detta situazione dovesse consolidarsi con una vendita del bene frazionato, prima di procedere con la stessa, occorrerà** effettuare:

- il frazionamento dell'immobile con la procedura amministrativa legittimante richiesta dal caso (CILA / SCIA in sanatoria);
- effettuare il frazionamento presso il catasto.

In ogni caso, il bene dovrà essere posto in vendita con la sua destinazione residenziale anche se, è bene specificare, che la destinazione attuale ad uffici non è in contrasto con la normativa del PP e, anzi, è espressamente ammesso il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad uffici.

Non è stato reperito certificato di agibilità.

Allegati di riferimento al presente paragrafo:

- Allegato 4     Visura storica catastale
- Allegato 15    Stralcio NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico

## **7.2. Certificazioni e impianti**

L'immobile non è dotato della Certificazione di alcun impianto né dell'Attestato di Prestazione Energetica decennale.

## **8. Riepilogo delle difformità rilevate e sanabilità**

Visto quanto sopra sono risultati i seguenti disallineamenti:

- Intestazione catastale da ripristinare in capo al Fallimento de L'Immobiliare;
- Cambio di destinazione d'uso catastale da residenziale ad uffici non sorretto da titolo edilizio e, pertanto, non valido;
- Presenza di un manufatto ad uso bagno sul balcone non presente al catasto e privo di titolo edilizio;

- Chiusura di un muro divisorio e conseguente frazionamento privo di titolo dell'ultimo locale dell'u.i..

Per quanto riguarda le ultime due questioni occorrerà certamente procedere al ripristino dei luoghi demolendo il manufatto sul balcone e, nel caso vendita dell'intero immobile alla riapertura del varco preesistente.

Di tali costi di rettifica e di ripristino, si terrà debito conto in sede di stima.

## **9. Eventuali spese residue**

Non si ha contezza dell'esistenza di un condominio e, pertanto, di eventuali spese pregresse. In ogni caso, saranno necessarie le spese di manutenzione straordinaria dello stabile e di ristrutturazione della parte del bene che è attualmente inabitabile.

## **10. Criteri estimativi adottati**

Al fine di valutare il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, si utilizzerà il cd. Metodo Sintetico Diretto.

Tale metodo valutativo è, come riportato in tutta la letteratura estimale, uno dei due criteri principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto della stima con quei beni ad esso simili, compravenduti nel recente passato, nella stessa zona e in regime di libero mercato.

I dati necessari per la stima sono i seguenti:

- Epoca di riferimento;
- Consistenza ragguagliata (o virtualizzata);
- Mercato omogeneo di riferimento;
- Beni affini;
- Valore unitario rilevato dal mercato di riferimento.

Il procedimento di stima, nel Metodo Sintetico Diretto, si fonda sulla seguente espressione:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$	Valore di mercato del bene oggetto della stima	€
$V_0$	Valore unitario di mercato preso a riferimento	€/mq $S_b$
	Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima	mq

### **Epoca di riferimento:**

La presente stima è stata redatta alla data odierna 22/03/2021.

**Consistenza ragguagliata (o virtualizzata):**

Per disporre di una lettura omogenea dei dati è necessario riferirsi a parametri di misura che tengano conto dell'utilizzo delle superfici rispetto a quello principale e di ogni altro fattore rilevante. Ciò si ottiene applicando alle superfici lorde precedentemente indicate (vd. paragrafo 2) - desunte le superfici prive di titolo, e in particolare, il bagno esterno la cui superficie è stata quindi riattribuita al balcone terrazza - dei coefficienti di omogeneizzazione, dettati dal DPR del 23 marzo 1998 n.138 e dalla peculiarità del mercato immobiliare di riferimento.

Si evidenzia di seguito, in base alla destinazione d'uso, il parametro di virtualizzazione utilizzato:

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Param. di virtualizz. (%)	Superficie virtualizzata (mq)
<b>Piano 1S</b> Unità immobiliare Balcone	Appartamento	124,06	100%	124,06
	Balcone	11,31	30%	3,39
<b>Totale immobile</b>	<b>Sup. Coperta</b>	<b>124,06</b>		<b>127,45mq</b>
	<b>Sup. Scoperta</b>	<b>11,31</b>		

Pertanto, la superficie ragguagliata dell'intero immobile è pari a:  **$S_b = 127,00$  mq**

**Nell'ipotesi di valutazione frazionata** le superfici commerciali dei due immobili sarebbero invece:

**Immobile principale derivato2, bilocale**

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Param. di virtualizz. (%)	Superficie virtualizzata (mq)
<b>Piano 1S</b> Unità immobiliare Balcone	App. 1	82,52	100%	82,52
	Balcone	6,66	30%	2,00
<b>Totale immobile</b>	<b>Sup. Coperta</b>	<b>82,52</b>		<b>84,52mq</b>

	<b>Sup. Scoperta</b>	<b>6,66</b>	
--	----------------------	-------------	--

Pertanto, la superficie ragguagliata dell'immobile 1 è pari a:  **$S_b = 84,00 \text{ mq}$**

**Immobile derivato 2, monolocale**

Piano	Attuale utilizzo	Superficie lorda coperta e scoperta (mq)	Param. di virtualizz. (%)	Superficie virtualizzata (mq)
<b>Piano 1S</b> Unità immobiliare Balcone	App. 2	39,25	100%	39,25
	Balcone	4,64	30%	1,39
<b>Totale immobile</b>	<b>Sup. Coperta</b>	<b>39,25</b>		<b>40,64 mq</b>
	<b>Sup. Scoperta</b>	<b>4,64</b>		

Pertanto, la superficie ragguagliata dell'immobile 2 è pari a:  **$S_b = 41,00 \text{ mq}$**

**Mercato omogeneo di riferimento:**

La presente stima è stata redatta prendendo in considerazione la porzione di territorio adiacente all'unità immobiliare e, precisamente, il Comune di Palombara Sabina nella zona del centro storico, riferendosi a immobili con caratteristiche estrinseche simili al bene oggetto della valutazione.

**Beni affini a quello da valutare sia per caratteristiche sia per l'apprezzamento all'interno del mercato di riferimento:**

Al fine della valutazione del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, sono stati presi in considerazione beni affini, che costituiscono l'elemento comparativo fondamentale per la valutazione, quindi, il più possibile simili per caratteristiche anche intrinseche all'oggetto della valutazione.

In dettaglio, sono stati comparati beni ubicati nella zona in esame.

Quindi, per quanto possibile, immobili aventi tipologia dimensionale simile a quello in oggetto e, soprattutto, con destinazione residenziale.

Nella successiva tabella si riporta l'esito di tale indagine:

	Tipologia	Localizzazione	Piano	Sup. (mq.)	Prezzo offerta €	Val unitario €/mq	Coef. Rid. tratt. %	Val unitario scontato €/mq
1	Appartamento	via Tamburello	1	24	16.000	666,67	15%	566,67
2	Appartamento	via Roma	1	58	54.000	931,03	15%	791,38
3	Appartamento	via Bolzano	1	65	49.000	753,85	15%	640,77
4	Appartamento	via Montecavallo	1	42	23.000	547,62	15%	465,48
5	Cielo Terra	via dei Martiri	3 liv.	105	110.000	1.047,62	15%	890,48
6	Appartamento	via Binaghi	2	81	85.000	1.049,38	15%	891,98
7	Appartamento	via G. B. Tosi	1	27	25.000	925,93	15%	787,04
8	Appartamento - Asta	via dell'Arco	n.p.	79	16.100	203,80	0%	203,80
9	Appartamento	via C. Colombo	1	69	42.000	608,70	15%	517,39
10	Appartamento	via dei Martiri	1	60	65.000	1.083,33	15%	920,83
11	Appartamento	via della Chitarra	T	65	55.000	846,15	15%	719,23
12	Appartamento -Asta	via dei Sabini	n.p.	93	9.850	105,91	0%	105,91
13	Appartamento	via del Plebiscito	n.p.	44	17.820	405,00	10%	364,50
14	Appartamento - Asta	via dei Sabini	n.p.	65	16.450	253,08	0%	253,08
15	Appartamento- Asta	via della Palomba	n.p.	87	18.400	211,49	0%	211,49
16	Appartamento	via dei Sabini	T	60	39.000	650,00	15%	552,50
17	Appartamento	via Roma	3	70	85.000	1.214,29	15%	1.032,14
18	Appartamento	via del Plebiscito	n.p.	44	19.000	431,82	15%	367,05
19	Appartamento	via G. Garibaldi	2	88	103.000	1.170,45	15%	994,89
20	Appartamento	via Gorizia	1	71	63.000	887,32	15%	754,23
21	Appartamento	centro storico	S	150	108.000	720,00	15%	612,00
22	Appartamento	via Trento	1	40	38.000	950,00	15%	807,50
23	Appartamento	via Montecavallo	R	45	35.000	777,78	15%	661,11
24	Appartamento	via Roma	2	153	99.000	647,06	15%	550,00
25	Appartamento	via G. Matteotti	n.p.	74	38.000	513,51	15%	436,49
26	Cielo Terra	via Plebiscito	n.p.	130	80.000	615,38	15%	523,08
27	Cielo Terra	via dell'Arco	R	50	65.000	1.300,00	15%	1.105,00
28	Appartamento	centro storico	R	30	28.000	933,33	15%	793,33
	<b>Valore medio</b>							<b>625,69</b>
	<b>Valore medio senza immobili all'asta</b>							<b>697,71</b>
	<b>Valore medio senza immobili all'asta esclusi gli estremi</b>							<b>694,34</b>
	<b>Valore medio immobili all'asta</b>							<b>193,57</b>

**Valore unitario rilevato dal mercato:**

Tenendo conto di quanto fin qui esposto, si è proceduto alla ricerca del più probabile valore di mercato attraverso una comparazione con unità immobiliari simili per condizioni estrinseche ed intrinseche.

In realtà, non si ha disponibile un'adeguata serie di valori di mercato noti derivanti da recenti compravendite, pertanto, l'analisi è stata eseguita sui valori di offerta di immobili simili a quello in oggetto utilizzando gli esiti come verifica delle altre fonti.

I prezzi individuati nella precedente tabella, trattandosi di valori di offerta, sono stati ribassati del 15% in quanto si suppone che, al termine della trattativa con un potenziale acquirente, il proprietario abbia ribassato il prezzo di tale quota anche perché il mercato locale appare piuttosto statico.

Nella suddetta casistica sono stati individuati anche alcuni immobili soggetti a vendita all'asta, come dovrebbe avvenire per quello in oggetto, e si è verificato che i valori degli stessi sono fortemente ribassati ai valori medi per gli immobili soggetti a mercato libero.

In ogni caso, la suddetta analisi è stata utilizzata per verificare quanto, invece, risultante dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI riferite al dato disponibile al momento della redazione della presente perizia che si riferisce al secondo semestre 2020 (vd. Allegato 16).

In dettaglio tale fonte riporta i seguenti valori, per la zona Central/Centro abitato (via Giuseppe Garibaldi), codice B1:

<b>Natura del dato OMI</b>	<b>Epoca</b>	<b>Valore Minimo €/mq</b>	<b>Valore Massimo €/mq</b>
Abitazioni civili	2° semestre 2020	900	1.300
Abitazioni di tipo economico		850	1.200
Box		600	800
<b>Valore medio complessi ro</b>		<b>1.060 €/mq</b>	

Il valore medio OMI per abitazioni civili è pari a €/mq 1.100, quello per le abitazioni di tipo economico, come è classificata catastalmente quella in oggetto, €/mq 1.025, il medio fra i due €/mq. 1.060 ca.. né i valori medi né quelli del *range* OMI sono direttamente confrontabili con quelli esito dell'indagine diretta, pari a €/mq 700 ca..

Visto quanto sopra, considerato che:

- il mercato di Palombara nel centro storico appare molto statico,
- che i valori di immobili posti in vendita mediante asta sono molto depressi, attorno agli €/mq 200,00,
- la zona OMI è in effetti molto più ampia del solo centro storico e ricomprende ambiti più pregiati,

il valore unitario assunto dal sottoscritto come base per la definizione del valore di mercato del bene è da assumersi come quello esito dell'indagine di mercato pari a €/mq 700.

Occorre, inoltre, osservare che le caratteristiche che influenzano il valore di un bene, secondo la bibliografia più affermata e in applicazione di quello che viene denominato Metodo di stima per valori tipici, sono:

- a) **Caratteristiche posizionali estrinseche** (accessibilità, collegamenti con mezzi pubblici, presenza di attività terziarie qualificanti e di servizi pubblici, parcheggi, valori ambientali ecc.);
- b) **Caratteristiche posizionali intrinseche** (la panoramicità, l'orientamento, il soleggiamento, la prospicienza e la luminosità, la quota del piano stradale ecc.);
- c) **Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura** (impianti, pavimentazioni, infissi, rivestimenti ecc.);
- d) **Caratteristiche produttive** (regime fiscale, sfitti, inesigibilità, vincoli, oneri di manutenzione straordinaria ecc.).

Fra tali caratteristiche, quelle di tipo a. sono tutte caratteristiche che possiamo considerare già assorbite nei valori del *range* individuato, atteso che, appunto, i valori individuati siano riferiti proprio alla zona in esame, quindi tengono già conto delle "qualità localizzative".

Pertanto, le caratteristiche che hanno rilevanza ai fini della loro influenza sul valore di mercato nel caso in esame solo le caratteristiche di cui alle lettere b., c. e d..

I fattori applicati al caso di specie in cui, generalmente, si possono scomporre le tre caratteristiche intrinseche sopracitate sono:

Caratteristiche posizionali intrinseche, ovvero:

- Livello di piano (affaccio e panoramicità);
- Esposizione (luminosità);
- Taglio dimensionale;

Caratteristiche tecnologiche e grado di finitura, ovvero:

- Stato conservativo;
- Qualità delle finiture;
- Dotazione e stato degli impianti;
- Dotazioni accessorie;
- Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti;

Caratteristiche produttive, ovvero:

- Regolarità edilizia; • Occupazione;
- Servitù.

Pertanto, ai fini della stima, se si procede con l'attribuzione alle precitate caratteristiche di opportune percentuali di variabilità (che rappresentano il frutto di analisi effettuate sul bene), si potranno apportare, alle quotazioni individuate con l'analisi di mercato, aggiunte o detrazioni percentuali, per tener conto di quei fattori maggiorativi o decrementativi che modificano l'ordinarietà dei valori monitorati.

Applicando tale metodo al caso in esame occorre, allora, individuare il valore di riferimento rispetto al quale operare le variazioni percentuali.

**Il valore unitario medio di riferimento** fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 700**.

Gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Il piano è seminterrato sul lato più pregiato e primo sul lato opposto aperto su un vicolo stretto e senza affaccio	Valore attribuito: -3%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione è tutta verso nord sul vicolo, con l'ulteriore riduzione di luce generata dagli edifici prospicienti molto vicini	Valore attribuito: -2%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale con tre locali e accessori sarebbe commerciale ma le superfici sono piuttosto alte	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	
<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo è pessimo per i 2/3 del bene, atteso che una stanza è stata oggetto di ristrutturazione, in generale, però, è inabitabile e dovrà essere integralmente ristrutturato	Valore attribuito: - 15%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Nulla devono essere integralmente sostituite	Valore attribuito: -5%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è rifare completamente così come l'impianto di riscaldamento e idrico	Valore attribuito: -15%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna, il bene è raggiungibile sole mediante scala e senza ascensore	Valore attribuito: -2%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento è mal distribuito, manca una cucina, bagno è esterno e deve essere demolito, le stanze sono raggiungibili solo una dall'altra senza distributivo	Valore attribuito: -4%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Occorre regolarizzare la presenza del manufatto abusivo sul terrazzo o demolirlo e allineare al	Valore attribuito: -4%

catasto/conservatoria l'identificativo della proprietà, eliminare il frazionamento	
<b>Occupazione</b>	
Il bene è occupato parzialmente senza titolo	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-50%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 700 \text{ €/mq} - 700 \times 0,50 = \text{€/mq } 350,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 350,00$$

## 11. Stima dell'immobile

In virtù di quanto fin qui esposto, il valore di mercato per comparazione diretta del bene oggetto della stima è:

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento pari a €/mq 350,00  $S_b$

Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima pari a mq. 127,00

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 350 \text{ mq} \times \text{mq. } 127,00 = \text{€ } 44.500,00 \text{ } V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 45.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare sita nel Comune di Palombara Sabina, Piazza Vittorio Veneto n. 18/A, al lordo dei costi di regolarizzazione edilizia, è pari a:

**€ 45.000 (diconsi euro quarantacinquemila/00)**

Nell'ipotesi di vendita frazionata i valori delle due U.I. saranno i seguenti:

### U.I. n.1 Appartamento bilocale

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento pari a €/mq 350,00  $S_b$

Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima pari a mq. 84,00

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€/mq } 350 \text{ mq} \times \text{mq. } 84,00 = \text{€ } 29.400,00 \text{ } V_b \text{ arrotondato} = \text{€ } 29.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare bilocale derivata da quella sita nel Comune di Palombara Sabina, Piazza Vittorio Veneto n. 18/A, al lordo dei costi di regolarizzazione edilizia, è pari a:

**€ 29.000 (diconsi euro ventinovemila/00)**

### U.I. n.2 Appartamento Monolocale

Nel caso dell'u.i. 2, ove venduta separatamente, gli incrementi/decrementi devono essere valutati nuovamente in quanto le condizioni del bene risultano migliori rispetto a quella innanzi valutate per l'u.i presa tutta assieme.

Il **valore unitario medio di riferimento** resterà ovviamente quello già fissato dal sottoscritto è pari a **€/mq 700**.

Mentre gli incrementi/decrementi sono valutati dal sottoscritto come di seguito:

<b>CARATTERISTICHE POSIZIONALI INTRINSECHE</b>	
<b>Livello di piano</b>	
Il piano è seminterrato sul lato più pregiato e primo sul lato opposto aperto su un vicolo stretto e senza affaccio	Valore attribuito: -3%
<b>Esposizione</b>	
L'esposizione è tutta verso nord sul vicolo, con l'ulteriore riduzione di luce generata dagli edifici prospicienti molto vicini	Valore attribuito: -2%
<b>Taglio dimensionale</b>	
Il taglio dimensionale con unico locale senza accessori è commerciale	Valore attribuito: 0%
<b>CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E GRADO DI FINITURA</b>	

<b>Stato conservativo</b>	
Lo stato conservativo è buono anche se è necessaria una ristrutturazione per ricavare i servizi, pertanto, è inabitabile e dovrà essere ristrutturato	Valore attribuito: - 13%
<b>Qualità delle finiture</b>	
Media da rivedere in funzione della ristrutturazione	Valore attribuito: -2%
<b>Dotazione e stato degli impianti</b>	
L'impianto elettrico è parzialmente da rifare mentre sono necessari l'impianto di riscaldamento e idrico	Valore attribuito: -15%
<b>Dotazioni delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo</b>	
Nessuna, il bene sarebbe raggiungibile solo mediante scala esterna e senza ascensore	Valore attribuito: -2%
<b>Qualità distributiva</b>	
L'appartamento, manca la cucina/angolo cottura e il bagno	Valore attribuito: -4%
<b>CARATTERISTICHE PRODUTTIVE</b>	
<b>Regolarità edilizia</b>	
Occorre il frazionamento che, però, in caso di transazione dovrebbe essere a carico dell'acquirente.	Valore attribuito: 0%
<b>Occupazione</b>	
Il bene è occupato senza titolo	Valore attribuito: 0%
<b>Servitù</b>	
Non presenti	Valore attribuito: 0%
<b>Totale degli incrementi e dei decrementi</b>	<b>-41%</b>

Pertanto, applicando tale percentuale, che è risultata negativa, al valore di mercato preso a riferimento si applicherà:

$$V_{\text{unitario}} = 700 \text{ €/mq} - 700 \times 0,41 = \text{€/mq } 413,00$$

$$V_{\text{unitario}} \text{ arrotondato} = \text{€/mq } 400,00$$

$$V_b = V_0 \times S_b$$

Dove:

$V_b$  Valore di mercato del bene oggetto della stima

$V_0$  Valore unitario di mercato preso a riferimento

Superficie ragguagliata del bene oggetto della stima

pari a €/mq 400,00  $S_b$

pari a mq. 41,00

Per cui:

$$V_b = V_0 \times S_b = \text{€}/\text{mq} \ 400 \ \text{mq} \times \text{mq.} \ 41,00 = \text{€} \ 16.400,00 \ V_b \ \text{arrotondato} = \text{€} \ 16.000,00$$

Pertanto, il valore di mercato stimato per l'unità immobiliare bilocale derivata da quella sita nel Comune di Palombara Sabina, Piazza Vittorio Veneto n. 18/A, al lordo dei costi di regolarizzazione edilizia, è pari a:

**€ 16.000 (diconsi euro sedicimila/00)**

Allegati di riferimento del presente paragrafo:

- Allegato 16 Dati OMI secondo semestre 2020

## **12. Attività del consulente**

Il sottoscritto, nell'adempimento dell'incarico, ha svolto le seguenti attività:

- Indagini catastali o Planimetrie catastali o Visure storiche o Estratto di mappa catastale o Ricerca presso il catasto della documentazione storica
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona o Visure ipocatastali dell'ultimo ventennio o Annotazioni delle sentenze
- Sopralluogo presso l'immobile e rilievo dello stato di fatto dei luoghi in data 23.11.2016.
- Acquisizione documentazione urbanistica presso il Comune.
- Contatti e telefonici con il custode per l'accesso
- Contatti, telefonici e tramite mail, con il Curatore del fallimento e l'avv. della Mediazione.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico.

Roma, 22 marzo 2021



Dott. ing. Francesco Rubeo

## **Allegati alla Relazione**

Formano parte della presente Relazione

i seguenti n. 16 Allegati individuati come di seguito:

- Allegato 1 Nomina del CTU e quesito del Tribunale del 26.04.2016

- Allegato 2 Documentazione fotografica
- Allegato 3 Planimetria di rilievo
- Allegato 4 Visura storica catastale
- Allegato 5 Estratto di mappa catastale
- Allegato 6 Planimetria catastale
- Allegato 7 Elenco della formalità
- Allegato 8 Sviluppo Nota 1
- Allegato 9 Sviluppo Nota 2
- Allegato 10 Sviluppo Nota 3
- Allegato 11 Sviluppo Nota 4
- Allegato 12 Annotazione 1, RP 2232\_RG 16365
- Allegato 13 Annotazione 2, RP 2232\_RG 16365
- Allegato 14 Stralcio ed Estratto NTA – artt.10 del PRG vigente
- Allegato 15 Stralcio NTA del Piano Particolareggiato del Centro Storico
- Allegato 16 Dati OMI secondo semestre 2020