

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

Sezione Fallimentare

Relazione tecnica estimativa

Immobile sito in Tagliacozzo (Aq) Località Collicciano, 67069

Arch. Valeria Caldarelli

Fallimento N. 65013/2000

-

Giudice delegato: Dr. Claudio Tedeschi

Curatore: Dr. Marzio Baiocco

Sommario



1. Incarico	3
2. Premessa	3
3. Individuazione degli immobili e inquadramento urbanistico	4
4. Descrizione del contesto	6
5. Titolarità	6
6. Confini	6
7. Descrizione e stato conservativo dei beni immobili	6
8. <i>Stato conservativo</i>	7
9. Dati catastali	8
10. Corrispondenza della planimetria catastale in atti rispetto lo stato attuale.....	8
11. Consistenza	10
12. Legittimità edilizia.....	12
13. Stato di occupazione.....	12
14. Oneri condominiali.....	12
15. Iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile.....	12
16. Stima.....	13
17. Calcolo del valore.....	14
18. Conclusioni.....	14

1. Incarico

La sottoscritta Arch. Valeria Caldarelli, nata a Milano il 14/02/1978, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Roma al n° 20828, residente in Roma, Viale Gottardo n. 106 - CAP 00141, C.F. CLDVLR78B54F205X, e-mail: vlrcaldarelli@gmail.com, in qualità di Tecnico Abilitato incaricato dal Dr. Marzio Baiocco, nato a Roma il 05/09/1958, C.F. BCCMRZ58P05H501F, dottore commercialista nominato curatore fallimentare nella procedura in oggetto, redige la seguente relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare successivamente identificata.

2. Premessa

La presente perizia estimativa ha per oggetto la determinazione del valore di mercato alla data del 05/02/2026, dell'unità immobiliare ubicata nel Comune di Tagliacozzo, località Collicciano,

trattasi di :

1. Unità immobiliare ad uso residenziale interno 5, primo piano;

Il sopralluogo e la conseguente ispezione diretta dell'immobile sono stati effettuati in data 05/11/2025, al fine di verificarne lo stato di conservazione, le caratteristiche costruttive e finiture interne.

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Tagliacozzo come di seguito:

1. **Bene immobile** – Catasto Fabbricati del Comune di Tagliacozzo (Aq), Foglio 50, Particella 1068, Subalterno 10, cat. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 84,00 mq, rendita 216,91 €.

3. Individuazione degli immobili e inquadramento urbanistico

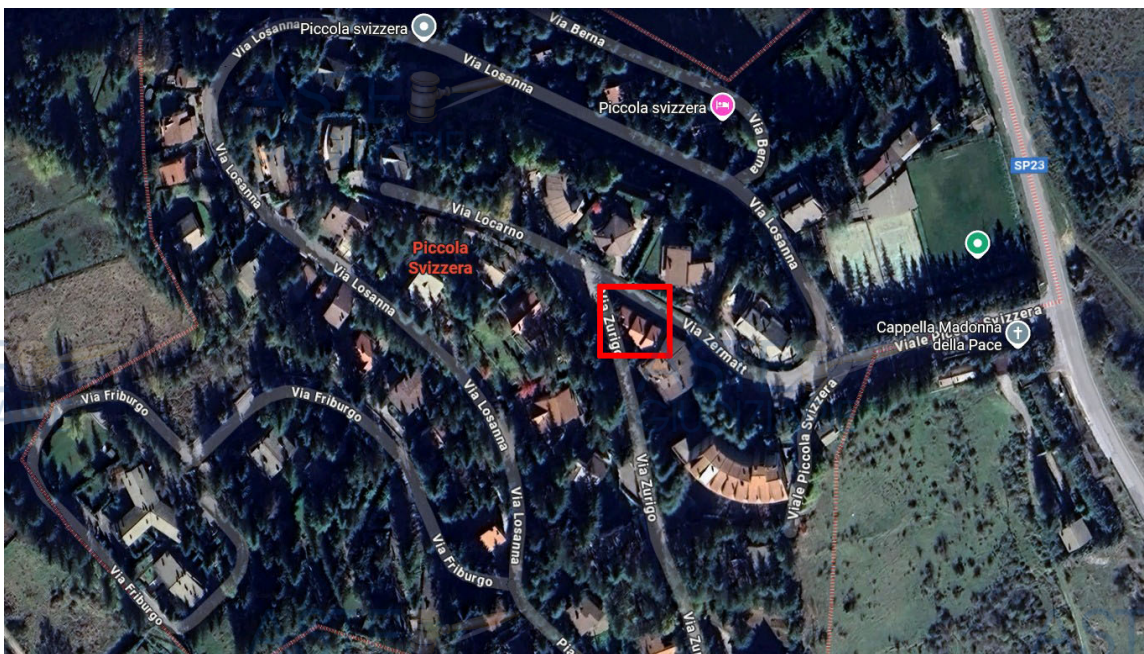


Figura 1 - Foto satellitare da Google maps dati cartografici 2026

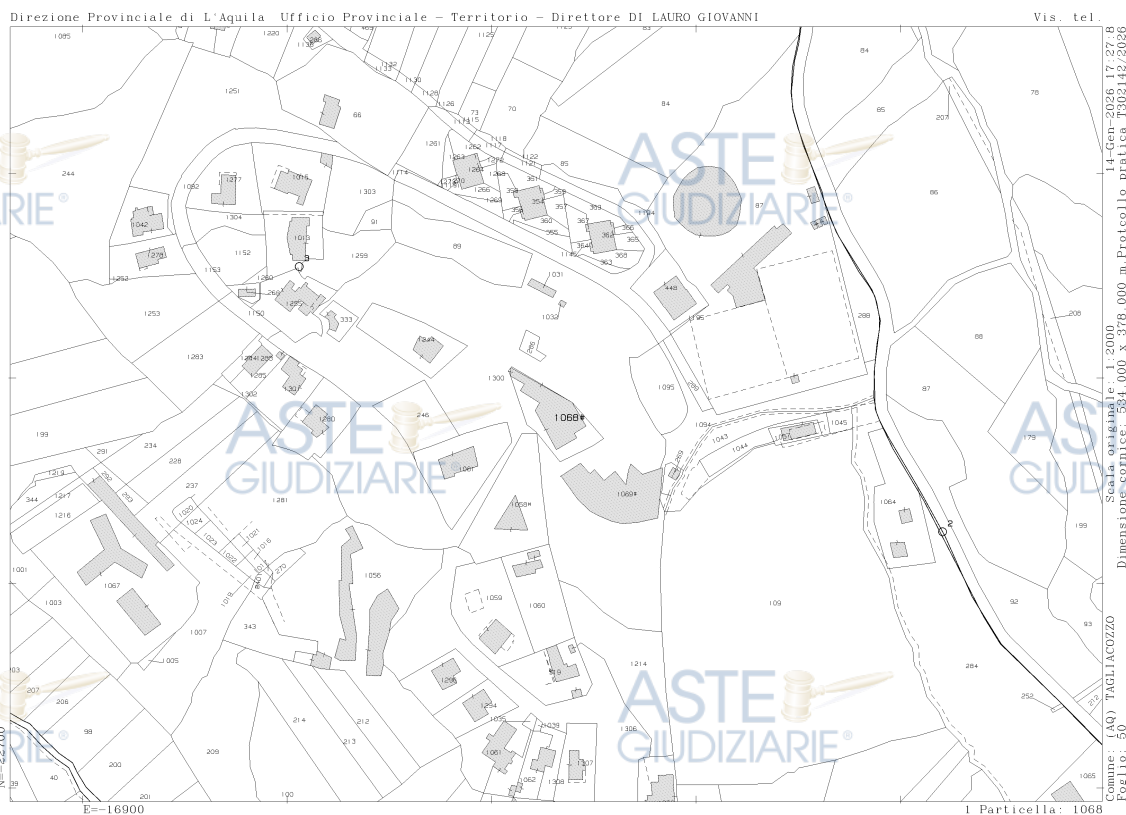


Figura 2 - Estratto di Mappa Catastale



Figura 3 – Sovrapposizione Estratto di mappa catastale con foto satellitare

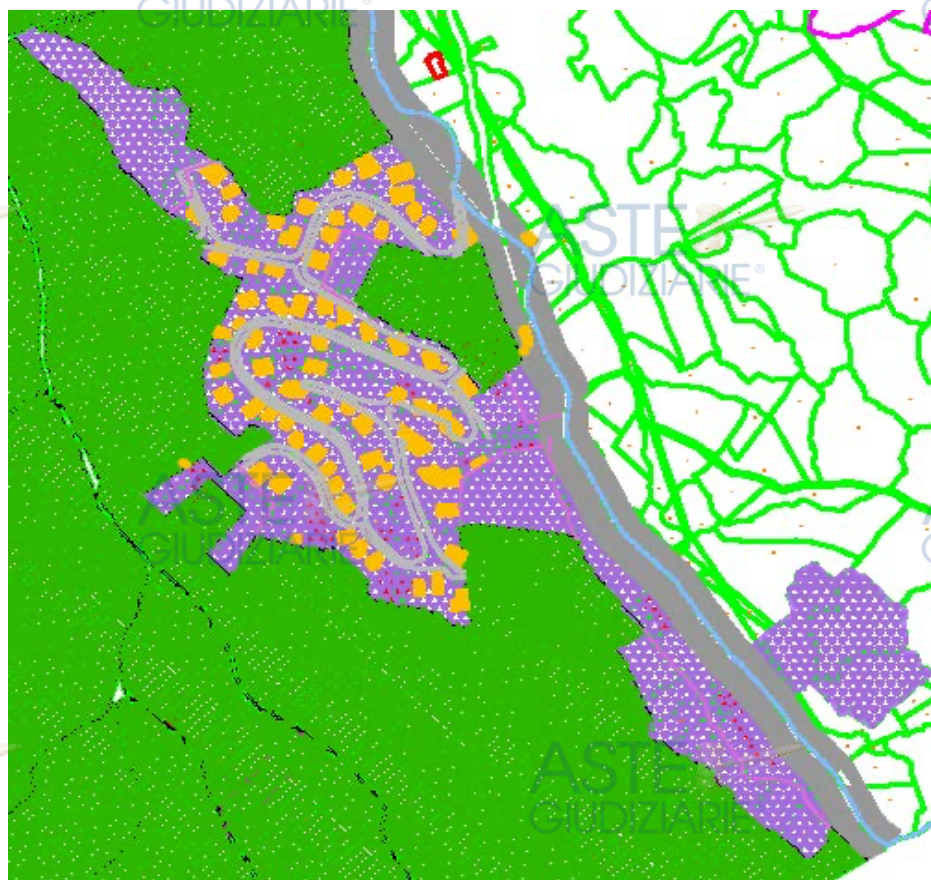


Figura 4 – Stralcio P.R.G.

L' immobile, secondo il P.R.G. di Tagliacozzo, ricade in un Piano di Lottizzazione.

4. Descrizione del contesto

L'unità immobiliare oggetto di stima è situata nella località "Piccola Svizzera", frazione residenziale del Comune di Tagliacozzo (AQ), rinomata per la sua suggestiva bellezza paesaggistica di carattere alpino. Si tratta di una località turistica di montagna posta a circa 1.000 metri sul livello del mare, caratterizzata da un ambiente tranquillo e immerso nel verde, con presenza di abeti e sentieri naturalistici.

L'area è raggiungibile tramite la strada che da Tagliacozzo conduce verso Petrella Liri e Cappadocia, in una zona compresa tra i Monti Simbruini e i Monti Carseolani.

La denominazione "Piccola Svizzera" deriva dalla somiglianza del paesaggio e dalla salubrità dell'aria, che richiamano l'ambiente alpino svizzero.

5. Titolarità

L'atto di compravendita del 18 marzo 1993, rogato in Salerno, repertorio n. 95238, raccolta n. 16635, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila in data 6 aprile 1993 ai nn. 5933/5278, attesta la titolarità dell'immobile alla -.

6. Confini

Il bene immobile identificato al catasto al Foglio 50, Particella 1068, Subalterno 10, confina con locale scantinato, appartamento interno 4, aree scoperte e pianerottolo.

7. Descrizione e stato conservativo dei beni immobili

Il bene immobile fa parte di un comprensorio denominato "La Piccola Svizzera" a 5 km dal centro di Tagliacozzo.

Il Consorzio è figlio del boom edilizio degli anni '60 - '70 come luogo popolare per le seconde case immerso nella natura abruzzese che fa della sua vicinanza con Roma un valore aggiunto.

Tagliacozzo, il comune di appartenenza, è riconosciuto come uno dei "Borghi più belli d'Italia" e continua ad attirare turismo grazie al suo centro storico e a eventi annuali come il "Festival Internazionale di Mezza Estate".

La gestione del consorzio continua a occuparsi dei servizi interni, come la manutenzione delle aree verdi, la gestione degli accessi e la sicurezza tramite videosorveglianza, per preservare la qualità della vita all'interno dell'area residenziale.

Un cancello automatico carrabile in ferro permette l'ingresso all'area consortile dalla Strada provinciale 23, collegamento diretto con il centro del paese.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite una rampa di scale che collega via Zermatt con il portoncino di ingresso.

L'unità al piano terreno, identificata con il subalterno 10, è in buone condizioni, ad oggi risulta costituita da una zona pranzo/ soggiorno con camino e balcone, una piccola cucina, un disimpegno che divide la zona giorno dalla zona notte, quest'ultima include un'ampia camera da letto con affaccio sulla vallata e uno studio che si affaccia nei locali scantinati, un bagno con antibagno.

Le pareti dell'ambiente principale sono rivestite in legno verniciato e a terra un gres porcellanato.

Le due stanze sono finite a intonaco e pittura chiara, mentre per gli ambienti bagno e cucina i rivestimenti sono in gres.

La pavimentazione è continua ad eccezione del bagno dove la scelta è la stessa del rivestimento.

L'abitazione è caratterizzata da elementi di finitura di carattere commerciale.

Gli ambienti sono dotati da riscaldamento autonomo alimentato da una caldaia a gas installata su un vano tecnico sul balcone di proprietà.

8. Stato conservativo

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono.

Sulla parete alla destra dell'ingresso confinante con un locale ristorante è evidente un rigonfiamento del rivestimento in legno dovuto all'umidità.

Gli impianti elettrico, di riscaldamento e idrico sono obsoleti e non a norma e necessitano di un aggiornamento per una conformità alle normative attuali

Gli infissi sono in legno con vetro singolo.

9. Dati catastali

LOCALITA' COLLICCIANO, piano 1

Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	50	1068	10	2	A/2	4	3,5 vani	84 mq	216,91	P1

	-									
							-(1)			Proprietà 1/1

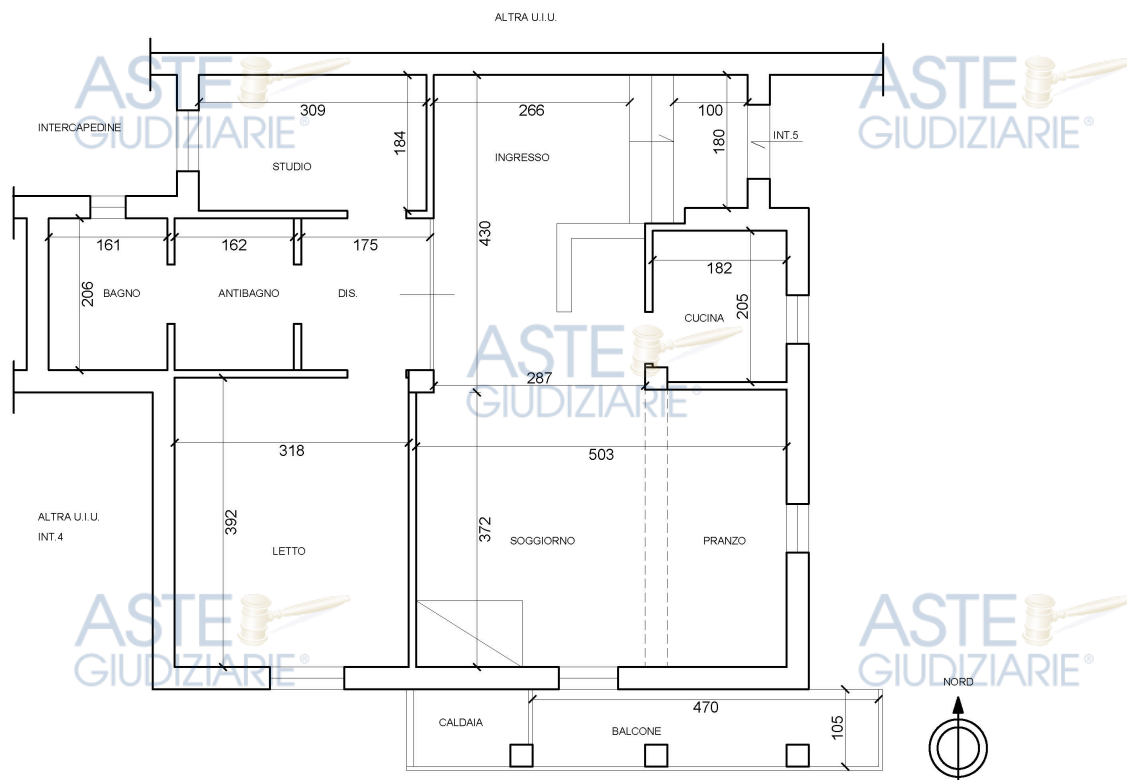
10. Corrispondenza della planimetria catastale in atti rispetto lo stato attuale

Lo stato di fatto del bene immobile è in parte difforme dalla planimetria catastale in atti.

Di seguito vengono riportate la planimetria estratta dall'Agenzia del Territorio e le pianta dello stato al momento del sopralluogo per un più facile riscontro.

Lo stato di fatto risulta difforme in quanto nel soggiorno è stata realizzata una muratura divisoria per ricavare una ulteriore stanza.

Inoltre dalla planimetria catastale risulta l'esistenza di un locale tecnico comprendente un vano centrale termica e un vano boiler, confinante con cortile di accesso all'interno 0 e con locali impianti, che non è stato possibile individuare in stato di sopralluogo.



ASTE GIUDIZIARIE®
Figura 6 - pianta stato di fatto

11. Consistenza

Le superfici lorde vendibili delle unità immobiliari sono determinate alla luce di coefficienti di ponderazione individuati dal D.P.R. n. 138/98 all'Allegato C per le unità immobiliari a destinazione ordinaria (indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B), che afferma che "l'unità di consistenza è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3) dove la superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale viene arrotondata al metro quadrato.

N.B. Allo stato attuale nella zona destinata a soggiorno risulta realizzato un vano utilizzato a camera da letto privo di alcun titolo edilizio. Tuttavia si ritiene opportuno sanare attraverso apposito titolo edilizio in sanatoria la situazione attuale per rendere il bene più appetibile.

Ottenuta la conformità edilizia attuale la superficie relativa a tale ambiente sarà conteggiata nello schema di seguito.

Foglio 50 - Part. 1068 - Sub.10						
Destinazione	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	coefficiente	Superficie convenzionale mq	Altezza cm	piano
Soggiorno	28,00	43,00	1,00	43,00	300,00	1
Cucina	3,70	5,30	1,00	5,30	300,00	1
Bagno	6,70	9,20	1,00	9,20	300,00	1
Letto	12,40	15,40	1,00	15,40	300,00	1
Studio	5,70	7,82	1,00	7,82	300,00	1
Disimpegno	3,90	3,60	1,00	1,08	300,00	1
Balcone	6,40	7,10	0,30	2,13		1
Totale superficie convenzionale				83,93		

Superficie Totale vendibile 84,00 mq

12. Legittimità edilizia

Al momento del sopralluogo il fabbricato risulta non essere conforme nella disposizione interna allo stato risultante dalle planimetrie in atti risalenti al 1972.

(v.10.Descrizione e stato conservativo dei beni immobili).

La legittimità della preesistenza è data dalla Licenza edilizia n. 590/1966 del 15/02/1966.

13. Stato di occupazione

In sede di sopralluogo l'immobile risulta libero.

14. Oneri condominiali

Il bene immobile oggetto di perizia appartiene a un consorzio ed è inserito in un condominio.

Gli oneri condominiali ordinari ammontano a 115,00 € l'anno.

15. Iscrizioni e trascrizioni presenti sull'immobile

In data 30/06/2025 è stato reperito all' archivio notarile distrettuale di Salerno l'atto di compravendita repertorio n. 95238, raccolta n. 16635, trascritto presso la Conservatoria di L'Aquila in data 6 aprile 1993 ai nn. 5933/5278 con cui la C.E.I.T. S.r.l. trasferisce la proprietà del bene alla -

Dall'esame del suddetto documento risultano i passaggi di seguito riportati relativi agli immobili oggetto di perizia:

Pervenuto detto immobile alla società venditrice per compravendita con atto del 27.1.1988 del Notaio D. Sarno di Avellino ivi registrato il 15.2.1998 al n. 458 trascritto a L'Aquila il 12.2.1988 ai nn. 2677/2085 da - ai quali era pervenuto da - con atto del notaio Vincenzo Silvestrone di Roma del 30.1.1985 registrati ivi il 19.2.1985.

Ipotecche pubblicate ai RR.II. di L'Aquila:

- Ipoteca del 18.2.1988 ai nn. 2678/197 a favore della -
- Ipoteca del 9.12.1971 al n. 1140 a favore del -

- Ipoteca del 20.7.1990 ai nn. 11020/1065 a favore della -
-, con prescrizione tra le parti che delle correlative debitorie per quanto esistenti hanno tenuto conto nella definizione dei loro rapporti.

16. Stima

Alla determinazione del più probabile valore di stima delle unità immobiliari si è pervenuti tramite una indagine di mercato relativa all'ambito territoriale di riferimento prendendo in esame le più recenti compravendite di beni simili ed indagini esperite presso gli operatori del settore immobiliare di zona e banche date immobiliari (OMI).

Pertanto ci si è basati sulla comparazione con proprietà che siano state vendute od offerte di recente sul libero mercato immobiliare e che, possibilmente, abbiano avuto le medesime caratteristiche.

Oltre al prezzo unitario al metro quadro fattori essenziali sono le caratteristiche costruttive, posizionali e lo stato di manutenzione. In sostanza il valore di un bene è determinato dall'insieme di tutte quelle caratteristiche che lo rendono più o meno appetibile nel segmento del mercato immobiliare di riferimento. Pertanto, nello stabilire i valori unitari finali, i valori ricavati sono stati modificati tenendo conto di parametri quali: l'età, l'usura, lo stato di manutenzione e finitura, la distribuzione delle superfici, la consistenza edilizia, il tipo di costruzione l'ubicazione del soggetto in rapporto alle esperienze di mercato recepite.

Si è adottato il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni OMI per abitazioni civili in stato conservativo normale nella località suburbana "Piccola Svizzera".

I valori unitari medi rilevati oscillano tra 620 €/mq e 920 €/mq.

Tenuto conto dello stato manutentivo buono del bene si ritiene congruo assumere un valore unitario pari a 800,00€/mq (ottocento/00).

Provincia: L'AQUILA
 Comune: TAGLIACOZZO
 Fascia/zona: Suburbana/- LOCALITA' PICCOLA SVIZZERA
 Codice di zona: E1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	620	920	L	1,6	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	570	850	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	200	295	L	0,9	1,3	L
Box	NORMALE	355	530	L	1,5	2,2	L
Posti auto coperti	NORMALE	325	485	L	1,5	2,2	L
Posti auto scoperti	NORMALE	135	200	L	0,8	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	1,9	2,8	L

17. Calcolo del valore

Appartamento: 84,00 mq × 800,00 €/mq = € 67.200,00

18. Conclusioni

Alla data del 05/02/2026 il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in località Collicciano, piano primo, interno 5, è stimato in:

VALORE COMPLESSIVO = € 67.200,00 (sessantasettemilaeduecento/00).

Dal suddetto valore si ritiene opportuno detrarre i diritti di segreteria del Titolo edilizio in sanatoria (€ 120,00 centoventi/00) , la relativa sanzione per opere realizzate in difformità al titolo abilitativo (€ 1.000,00 mille/00), la conseguente variazione catastale (€ 70,00 settanta), a cui bisogna aggiungere il costo professionale del tecnico incaricato pari a circa € 800,00 (ottocento/00).

Vm – costi per la regolarizzazione =

€ 67.200,00 - € 1990,00 = € 65.200,00 (sessantacinquemiladuecento/00)

Roma, 5 febbraio 2026

Tecnico
 Arch. Valeria Caldarelli



ELENCO ALLEGATI:

- Fall. N. 65013/2000-Tagliacozzo-All1_ Incarico Arch. Valeria Caldarelli
- Fall. N. 65013/2000-Tagliacozzo-All2_ Atto di provenienza 1993
- Fall. N. 65013/2000-Tagliacozzo-All3_ Planimetria catastale
- Fall. N. 65013/2000-Tagliacozzo-All4_ Visura catastale storica
- Fall. N. 65013/2000-Tagliacozzo-All5_ Documentazione Fotografica

Roma, 5 febbraio 2026

Il tecnico
Arch. Valeria Caldarelli

