



TRIBUNALE DI TIVOLI
SEZ. FALLIMENTARE



FALLIMENTO N° 28/2015 -



G. D. Dott.^{ssa} Caterina Liberati – Curatore Dott. Andrea Filippo Bucarelli





**OGGETTO: Stima degli immobili e valutazione della legittimità
urbanistica ed edilizia**



Roma, 19 novembre 2020



dott. ing. Carlo Vitali



1. PREMESSE	3
2. RISULTANZE DALLE INDAGINI CATASTALI	4
3. RISULTANZE DALLE INDAGINI IPOCATASTALI	5
4. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	7
<i>Fabbricato principale</i>	7
<i>Annesso agricolo</i>	12
<i>Terreni</i>	13
5. DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA.....	16
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE IMMOBILIARE.	17
<i>Immobili</i>	17
<i>Terreni</i>	18
7. STIMA DEI CESPITI.....	19
8. CONCLUSIONI.....	22

Il sottoscritto dott. ing. Carlo Vitali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Roma e provincia al n. 17432, è stato nominato Perito per la stima degli immobili in epigrafe in data 07/02/2020 (**All. 1**).

Inizialmente lo scrivente ha concentrato la propria attività sulla documentazione reperibile telematicamente attraverso la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio, da cui si sono potuti comprovare i diritti del fallito sugli immobili oggetto di perizia (**All. 2**).

Successivamente, è stata avanzata richiesta telematica di accesso agli atti presso il Comune di Bellegra, al fine di estrarre il titolo edilizio (**All. 3**); quindi, previo appuntamento con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bellegra, si è resa possibile l'acquisizione delle planimetrie necessarie all'accertamento della conformità urbanistica ed edilizia dei fabbricati (**All. 4**).

Infine si è proceduto con la valorizzazione del bene, mediante il confronto con le risultanze dell'indagine di mercato condotta via web; ciò in ragione della mancanza di dati relativi alle quotazioni di immobili, di tipologia analoga a quello in esame, sia all'interno del comune di Bellegra, che nei comuni limitrofi per gli ultimi tre anni, tanto nella Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mobiliare Italiano) che nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

2. Risultanze dalle indagini catastali

Come si legge all'interno delle visure catastali, Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma – Territorio (**All. 2**), gli immobili, riconducibili al soggetto fallito ed oggetto di perizia, possono essere riassunti nella tabella che segue:

PROPRIETA' VELA GIUSEPPE									
Comune	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito		Diritti /Oneri reali
							Dominicale	Agrario	
Bellegra	15	764		Seminativo Arborato	3	10.009	36,18	31,02	Proprietà in regime di comunione dei beni
Bellegra	15	765		Seminativo Arborato	3	11	0,04	0,03	Proprietà in regime di comunione dei beni
Bellegra	15	216	1	Porzione di Fabbricato rurale					Nuda proprietà per 1000/1000 bene personale
Bellegra	15	216	2	Porzione di Fabbricato rurale					Nuda proprietà per 1000/1000 bene personale
Bellegra	15	767		Uliveto	3	1.623	3,77	1,68	Nuda proprietà per 1000/1000 bene personale

Agli immobili sopra elencati va aggiunto un annesso agricolo in corso di regolarizzazione presso il Comune di Bellegra (**All. 4**).

L'immobile accatastato come fabbricato rurale, oltre a presentare le caratteristiche di una civile abitazione, presenta destinazioni d'uso al suo interno, che non possono permettere la suddivisione in due immobili, nonostante risulti accatastato con due distinti sub.

trascrizioni a favore:

Reg. Part. 40897 del 27/10/2005 (All. 5)

Trascrizione della donazione accettata del 19/10/2005 a rogito notaio Giorgio Giorgi

Rep. 92182/19029 per il trasferimento della nuda proprietà, dalla sig.ra

, al sig. (

), di un terreno e di due unità costituenti un unico fabbricato rurale siti in

Bellegra (RM) censiti rispettivamente al foglio 15, part. 767, foglio 15, part. 216

subalterno 1 e foglio 15, part. 216 subalterno 2.

Si evidenzia come nell'ispezione in esame sussista un errore nella indicazione della

consistenza del terreno che è qui indicata di 160.023 ^{mq} conto i 1.623 mq reali.

iscrizioni contro:

Reg. Part. 9287 del 27/05/2006 (All. 6)

Iscrizione di Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo della

durata di 15 anni, erogato dalla Banca di Credito Cooperativo di Bellegra – Società

Cooperativa, per importo Capitale di € 80.000,00 ed importo totale di € 160.000,00; atto

a rogito notaio Giorgio Giorgi Rep. 94538/19869.

Gli immobili su cui risulta iscritta ipoteca sono il terreno e le due unità costituenti un

unico fabbricato rurale, cespiti siti tutti in **Bellegra (RM)** e censiti rispettivamente al

foglio 15, part. 767, foglio 15, part. 216 subalterno 1 e foglio 15, part. 216 subalterno 2.

All'atto prendono parte la

, ciascuno per

i propri diritti sugli immobili, cioè la prima per il diritto di usufrutto ed il secondo per il diritto di proprietà.

Reg. Part. 4190 del 15/09/2008 (All. 7)

Iscrizione di Ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo della durata di 20 anni, erogato dalla Banca di Credito Cooperativo di Bellegra – Società Cooperativa, per importo Capitale di € 125.000,00 ed importo totale di € 250.000,00; atto a rogito notaio Giorgi Giorgi Rep. 98333/22248.

Gli immobili su cui risulta iscritta ipoteca sono il terreno e le due unità costituenti un unico fabbricato rurale, cespiti siti tutti in **Bellegra (RM)** e censiti rispettivamente al foglio 15, part. 767, foglio 15, part. 216 subalterno 1 e foglio 15, part. 216 subalterno 2.

All'atto prendono parte la

ciascuno per

i propri diritti sugli immobili, cioè la prima per il diritto di usufrutto ed il secondo per il diritto di proprietà.

Secondo quanto appreso dall'istituto mutuante, alla data del 6/10/2020, il mutuo fondiario, intestato a _____, dell'importo originario di 125.000,00 €, passato in sofferenza in data 27/06/2017, presenta un saldo pari ad € 96.671,74

(All. 8)

Fabbricato principale

L'immobile è un villino realizzato in muratura e costituito da due piani fuori terra con copertura a falde ed annesso portico, il tutto allibrato presso il catasto terreni alla particella 216, sub 1 e 3 in qualità di fabbricato rurale.

È bene precisare che, gli immobili in qualità fabbricato rurale, suddivisi in subalterni, come quello in trattazione, in virtù della normativa vigente (DL 6/12/2011 n°201), debbono essere dichiarati al catasto fabbricati; tuttavia, dal momento che tale variazione non è ancora avvenuta, la planimetria, non estraibile per via telematica, è stata reperita presso il Comune di Bellegra (**All. 4**), ove si è estratta anche copia del permesso di costruire.

In data 3/10/2006 il Comune di Bellegra concedeva al sig. _____ il “*permesso di costruire per eseguire i lavori di demolizione e ricostruzione con aggiunta di porticato di un fabbricato ad uso abitazione esistente in loc. Missione.*”

Mediante il sopralluogo condotto dallo scrivente in data 15/9/2020, è stata verificata la conformità dell'immobile al permesso di costruire.

Dal confronto tra gli elaborati grafici e lo stato di fatto, le misure dell'immobile risultano corrispondenti, come anche la distribuzione degli spazi interni e le destinazioni d'uso.

Al contrario i prospetti risultano non precisamente conformi dal momento che, al primo piano, una finestra è presente sul lato Sud-Ovest, anziché sul lato Sud-Est come indicato nel progetto assentito.

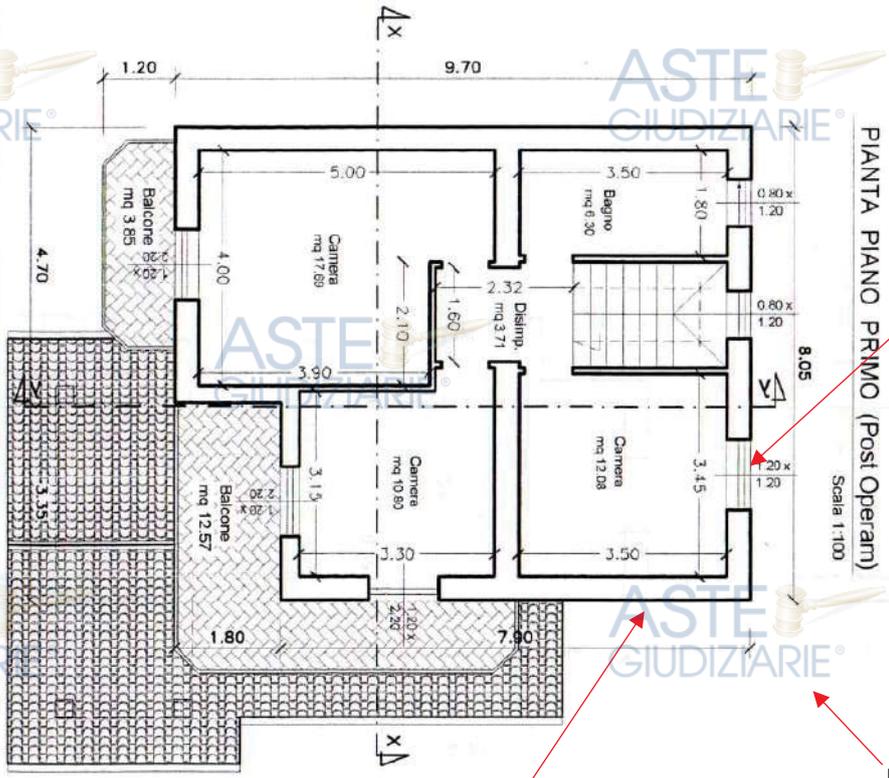
Nelle pagine seguenti sono riportati i confronti tra gli estratti degli elaborati grafici oggetto di permesso di costruire e le riprese fotografiche eseguite dallo scrivente.

In ogni caso tali difformità potranno essere sanate mediante la presentazione di pratiche edilizie presso il comune di Bellegra.

E' bene considerare, nella valutazione dell'immobile, stante l'obbligo ormai scaduto da tempo di apportare la giusta variazione da fabbricato rurale a civile abitazione, le sanzioni ed il pagamento degli ultimi tre anni di IMU, calcolati tramite simulazione sul sito dell'Agenzia delle Entrate in circa € 2.000,00, il costo delle pratiche necessarie alla suddetta variazione, circa € 1.000,00 e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività con cui sanare le difformità dei prospetti, circa € 3.000,00.

Pertanto per rendere l'immobile legittimo e conforme, dovranno essere spesi circa €

6.000,00



FINESTRA MANCANTE

**POSIZIONE
FINESTRA NON
PREVISTA IN
PROGETTO**

**Punto di ripresa
fotografica**



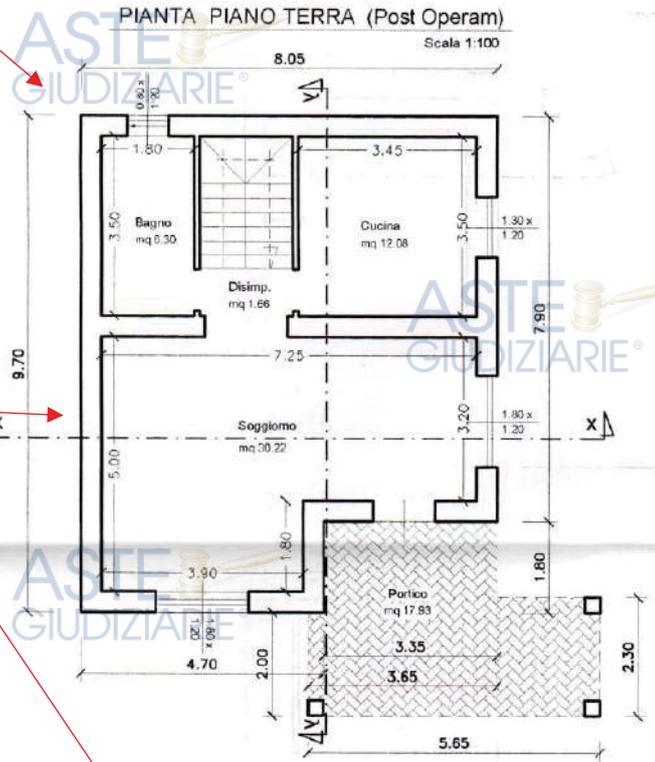
**FACCIATA
LATO SUD-OVEST**

**FACCIATA
LATO SUD-EST**

Anche lo stato di fatto della facciata sul lato Nord-Est presenta una differenza con l'elaborato progettuale in cui non è presente la legnaia esterna al fabbricato.

Punto di ripresa fotografica

FACCIATA LATO NORD-EST



LEGNAIA NON PRESENTE IN PROGETTO

L'edificio risulta essere in buono stato di conservazione, compatibilmente con l'epoca di costruzione risalente a circa 10 anni fa.

Procedendo dal vialetto di accesso, cui si giunge attraverso il cancello che delimita la proprietà, posto su una rientranza della Strada Provinciale 38C Ponte Orsini Bellegra Cerquette, si giunge al portico esterno che, sorretto da 3 pilastri, presenta copertura a falda ed una superficie di circa 18 mq.

In posizione adiacente rispetto al portico, sotto ad un balcone che ne protegge dalle intemperie l'accesso, si apre il portoncino di ingresso mediante il quale si entra nell'ampio soggiorno situato al piano terra. Il livello, di altezza costante pari a m 2,95, è suddiviso in cucina abitabile, bagno e disimpegno prospiciente la scala di accesso al primo piano.

Come detto la copertura è realizzata a falde, dal che deriva che l'altezza dei locali posti al primo piano è variabile tra i m 2,55 e i m 3,40. La distribuzione dei locali presenta tre camere: la più grande, di oltre 17 mq da cui si accede, attraverso la porta finestra, al balcone posto sopra il portone di ingresso, una seconda camera di mq 10,80 con finestra e porta finestra di accesso all'ampio balcone di oltre 12 mq di superficie.

Un bagno ed una terza camera, di 12 mq di superficie, dotata di finestra, completano il primo livello.

Come deducibile dall'analisi volumetrica presente nell'elaborato grafico allegato al permesso di costruire n° 12/2005 del 3/10/2006, le superfici risultano essere le seguenti:

Piano terra:		Piano primo:
abitazione: mq 72,06		abitazione: mq 66,9
portico: mq 17,93		balconi: mq 16,42

Annesso agricolo

Nelle immediate vicinanze dell'immobile sopra descritto esiste altro corpo di fabbrica, giacente sulla particella 764, per il quale è stata presentata in data 13/05/2020 una pratica edilizia relativa all'accertamento di conformità di “*un annesso agricolo ed un volume tecnico.*” (All. 4)



Il manufatto, interamente realizzato in legno su platea in cemento armato, si presenta di dimensioni conformi all'elaborato grafico allegato alla pratica edilizia; al suo interno è suddiviso in due locali: uno adibito a cantina ed uno a ricovero per gli attrezzi.

Come riportato nella tabella "Verifica normativa L.R. 38/98" l'area di sedime insiste sulle particelle 764 e 765 per una superficie di 26,04 mq.

Pur non essendosi ancora perfezionata la pratica edilizia, dalle verifiche effettuate dallo scrivente si può ragionevolmente ritenere che saranno ottenuti i permessi per la legittimazione richiesta. Ad ogni modo, dovranno essere redatte le pratiche per l'accatastamento dell'immobile, valutabili nell'ordine dei 500,00 €.

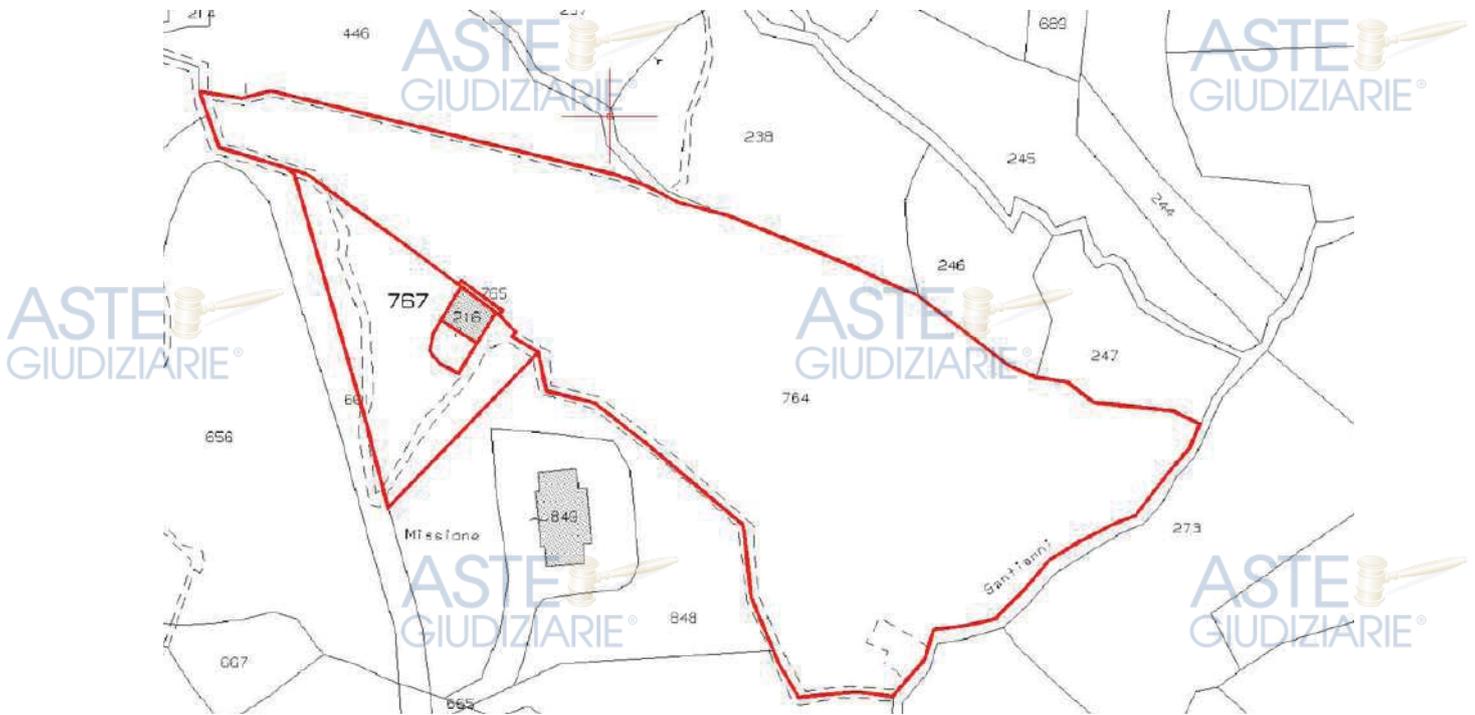
Terreni

Come risultante dalle indagini catastali, risultano intestati al sig. _____ i due terreni, in regime di comunione dei beni; entrambi in qualità seminativo arborato, contraddistinti in catasto con la particella 765 di superficie mq 11 il primo e con la particella 764 di superficie mq 10.009 il secondo.

Oltre a questi, in diritto di nuda proprietà, al sig. _____ è intestato un terzo appezzamento, in qualità uliveto, contraddistinto con la particella 767 e con una estensione di 1.623 mq.

Nelle immagini che seguono si è tentato di rendere visibili alcune evidenze meglio percepite in sede di sopralluogo ma che, ad ogni modo, è bene attestare al fine di rendere più chiara l'interpretazione del presente elaborato peritale.

In primis si riporta l'estratto di mappa catastale con la perimetrazione in rosso delle particelle di interesse.



La seguente sovrapposizione fra la mappa catastale e l'aerofotogrammetria, permette di percepire l'estensione dei confini dei lotti in esame sul territorio.

Lo scostamento del perimetro del fabbricato rurale con il perimetro della particella in mappa, dipende dal mancato aggiornamento di quest'ultima a seguito della demolizione e ricostruzione.



L'immagine che segue, a causa dell'effetto tridimensionale, non è indicata per le sovrapposizioni dei confini catastali, ciononostante risulta utile per percepire la natura del lotto di maggior estensione, particolarmente impervio, e la presenza di una tettoia (cerchiata in rosso), risultata, dagli accertamenti eseguiti, un abuso.



5. Determinazione della consistenza.

Le superfici dell'immobile principale e dell'annesso agricolo, ai fini della determinazione del valore di stima, dovranno essere normalizzate secondo i criteri in uso.

Come detto l'immobile principale sarà quindi computato come civile abitazione.

Prendendo come riferimento l'allegato 2 del *"Manuale della banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* - *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per*

la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", edito dall'Agenzia del Territorio

e redatto sulla base del principio adottato nel D.P.R. n° 138 del 23 marzo 1998, la superficie dei balconi viene considerata al 30% della loro estensione fino a 25 metri quadrati e al 10% la quota eccedente tale porzione.

Con tale normalizzazione si ottiene una superficie commerciale del fabbricato pari a **mq 147,39**.

Per l'annesso agricolo risulta congrua una valutazione corrispondente al 25% della superficie misurata; tale presupposto trova fondamento nel richiamato manuale ove le

pertinenze delle civili abitazioni, non comunicanti direttamente con il fabbricato

principale, debbono essere computate al 25% della loro estensione; da ciò deriva che la

superficie da considerare relativamente all'annesso risulta essere pari a **mq 6,51**; ad ogni

modo il manufatto è considerato come immobile a se stante, non essendo ancora

intervenuto il suo accatastamento, in attesa del completamento della pratica presso il

Comune di Bellegra.

6. Determinazione del valore immobiliare.

Immobili

Come detto, nei listini ufficiali, non sono state riscontrate rilevazioni di transazioni del mercato immobiliare né all'interno del comune di Bellegra, né nei comuni limitrofi; ciò, anche ricercando valori degli ultimi tre anni, tanto nella Banca Dati dell'Agenzia delle

Entrate (Osservatorio Mobiliare Italiano), che nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma.

Tale circostanza, oltre ad imporre una valutazione basata principalmente su di una indagine di mercato, indica la difficoltà di chiudere le transazioni, suggerendo alcune considerazioni in merito ai prezzi proposti nelle inserzioni.

Dopo attento esame sono stati scelti i tre immobili che per tipologia, aspetto, ubicazione e dimensione, risultano simili a quello in esame.

Il primo annuncio è quello relativo ad una villetta unifamiliare di superficie 175 m² disposta su due livelli e sita nel comune di Bellegra (**All. 9**) il cui costo è di € 119.000,00

Il secondo annuncio riguarda un'altra villetta unifamiliare di superficie 200 m², disposta su due livelli e sita anch'essa nel comune di Bellegra (**All. 10**) il cui costo è di € 129.000

Il terzo annuncio tratta una villetta di superficie pari a 200 m², sempre su due livelli, e sita nel comune di Olevano Romano (**All. 11**), località Case Caiano, a circa 2 Km in linea d'aria dall'immobile oggetto del presente elaborato.

Le risultanze degli annunci sopra citati sono riportate nella tabella che segue:

	Prezzo	Mq	Prezzo/Mq
Annuncio 1	119.000,00 €	175	680,00
Annuncio 2	129.000,00 €	200	645,00
Annuncio 3	139.000,00 €	200	695,00
Prezzo/Mq medio			673,33

Lo scrivente, in considerazione della già citata stasi del mercato immobiliare, ritiene opportuno apportare ql valore sopra determinato una riduzione del 90%, dal che deriva che il prezzo unitario da applicare agli immobili in trattazione è di **€ 606,00** a metro quadrato.

Terreni

Per i terreni si è preso come riferimento il valore riportato nella Banca Dati dei valori agricoli medi editi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle entrate. (**Art. 12**).

Per l'annualità 2019, nella Regione agraria n° 8 (Colline del Sacco), i valori agricoli medi del Seminativo sono pari a **23.000,00 €/ha**, mentre per l'uliveto sono pari a **37.000,00 €/ha**.

Sulla base delle considerazioni fin qui svolte, sono determinati i valori come segue:

- FABBRICATO PRINCIPALE:

$$m^2 147,39 \times 606,00 \text{ €/m}^2 = \mathbf{89.318,34 \text{ €}}$$

A tale valore debbono essere sottratti i costi necessari alla regolarizzazione e, come visto, pari ad € 6.000,00

Come già evidenziato, tale immobile è posseduto in nuda proprietà per 1000/1000 in natura di bene personale, con l'usufruttuario di 73 anni di età. Da ciò deriva:

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 83.318,34
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso di interesse legale	0,05%
Coefficiente moltiplicatore	700
Valore dell'usufrutto	€ 29.161,42
Valore della nuda proprietà	€ 54.156,92

- ANNESSO AGRICOLO

$$m^2 6,51 \times 606,00 \text{ €/m}^2 = 3.945,00 \text{ €}$$

Dal momento che tale immobile ricade nel terreno di cui il sig. _____ detiene la proprietà in regime di comunione dei beni (derivante dal regime di proprietà del terreno su cui insiste il manufatto), si è considerato il valore al 50% al quale, preventivamente, deve essere sottratto il costo per l'accatastamento e pari ad € 500,00, dal che deriva un valore della proprietà di € 1.722,50.

- TERRENO PART. 764

La superficie di tale appezzamento è, come visto, pari a m² 10.0009, e di qualità seminativo arborato con un prezzo unitario pari a 23.000,00 €/ha, da cui deriva il valore arrotondato di 23.000,00 €. Anche in questo caso la proprietà è in regime di comunione dei beni, dal che deriva il valore della proprietà del sig. _____ pari ad **€ 11.500,00**

- TERRENO PART. 765

La superficie di tale appezzamento è, come visto, pari a m² 11, e di qualità seminativo arborato con un prezzo unitario pari a 23.000,00 €/ha, da cui deriva il valore arrotondato di 25,00 €. Anche in questo caso la proprietà è in regime di comunione dei beni, dal che deriva il valore della proprietà del sig. _____ pari ad **€ 12,50.**

• TERRENO PART. 767

La superficie di tale appezzamento è, come visto, pari a m² 1.623, e di qualità seminativo arborato con un prezzo unitario pari a 37.000,00 €/ha, da cui deriva il valore arrotondato di **6.000,00 €**.

Anche tale bene risulta posseduto in nuda proprietà per 1000/1000 in natura di bene personale, con l'usufruttuario di 73 anni di età. Da ciò deriva:

<i>Usufrutto Vitalizio</i>	
Valore della piena proprietà	€ 6.000,00
Età dell'usufruttuario	73 anni
Tasso di interesse legale	0,05%
Coefficiente moltiplicatore	700
Valore dell'usufrutto	€ 2.100,00
Valore della nuda proprietà	€ 3.900,00

Io sottoscritto dott. ing. Carlo Vitali, nominato Perito dal G. D. dott.ssa Caterina Liberati, giusta nomina del 7/2/2020, effettuate le indagini necessarie, ho accertato il valore degli immobili di proprietà della tutte site sulla Strada Provinciale 38C Ponte Orsini Bellegra Cerquette.

Il valore deriva dalla nuda proprietà di un villino e di un terreno, e dalla proprietà in regime di comunione dei beni di due terreni ed un annesso agricolo.

Di seguito il prospetto riassuntivo.

PROPRIETA' VELA GIUSEPPE							
Comune	Foglio	Particella	Sub	Diritti /Oneri reali	Superficie m ²	Valore immobile	Valore proprietà
Bellegra	15	216	1 e 2	Nuda proprietà per 1000/1000 bene personale	147,39	83.318,34 €	54.156,92 €
Bellegra	Da accatastare			Proprietà in regime di comunione dei beni	6,51	3.445,00 €	1.722,50 €
Bellegra	15	764		Proprietà in regime di comunione dei beni	10.009	23.000,00 €	11.500,00 €
Bellegra	15	765		Proprietà in regime di comunione dei beni	11	25,00 €	12,50 €
Bellegra	15	767		Nuda proprietà per 1000/1000 bene personale	1623	6.000,00 €	3.900,00 €

Con quanto fin qui esposto lo scrivente ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferitogli dal Giudice.

In fede.

Roma 19/11/2020

dr. ing. Carlo Vitali