

*Tiziano Sebastiani*

*Geometra*

# ***TRIBUNALE DI L'AQUILA***

***Oggetto: Fallimento n. 4/2021***

***Giudice Fallimentare: Dr.ssa Jolanda DI ROSA***

***RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA***

***Curatore Fallimentare: Dr.ssa Avv. Simonetta TUCCELLA***

***RELAZIONE DEL TECNICO INCARICATO***

*L'Aquila, 13 Maggio 2024*

***Il Tecnico Incaricato***

***Geom. Tiziano Sebastiani***

*Via XX Settembre, 10 - 67100 L'Aquila - ☎ 0862/203491 - cell. 335/6498612 - ✉ [tiziano.sebastiani@geopec.it](mailto:tiziano.sebastiani@geopec.it)  
C.F. SBS TZN 62C22 A345D - P.I. 01102970660*

**TRIBUNALE DI L'AQUILA****Oggetto: Fallimento n. 4/2021 -** [REDACTED]**Curatore fallimentare: Dott.ssa Avv. Simonetta TUCCELLA****RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

In esecuzione dell'incarico affidatomi dalla *Dott.ssa Avv. Simonetta TUCCELLA*, in qualità di *Curatore del Fallimento* [REDACTED] (RG n. 4/2021), incarico come da istanza del Curatore al G.D. del 03.10.2023, istanza che prevedeva la necessità della nomina di un consulente per la stima del compendio immobiliare al quale sottoporre il seguente quesito “*Accerti il C.T.U. il valore degli immobili oggetto del fallimento, verifichi la proprietà degli stessi in capo al fallito e ne verifichi inoltre la conformità edilizia e catastale*” il sottoscritto geom. Tiziano Sebastiani, tecnico incaricato, espletate ricerche di mercato, ipotecarie e tecnico urbanistiche, espone il risultato delle operazioni svolte.

**A) – INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI**

**I beni immobili** oggetto della presente, **come da nota di trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento** (vedi all.to 14), sono catastalmente censiti:

**AI N.C.E.U.** del Comune censuario di Tornimparte ed intestati a:

[REDACTED]

**– diritti di NUDA PROPRIETA' per 1/1**

- ***Fg. 12 part.lla 1924 sub. 3*** – cat. A/7 – consistenza catastale vani 8,5  
superficie catastale totale : mq 119 - piano 1 – via Del Mulino
- ***Fg. 12 part.lla 1924 sub. 2*** – cat. C/6 – consistenza catastale mq 85  
superficie catastale totale : mq 111 - piano T – via Del Mulino
- ***Fg. 12 part.lla 1924 sub. 4*** – cat. C/6 – consistenza catastale mq 80

superficie catastale totale : mq 83 - piano T – via S.M Abbarano n. 1

- **Fg. 12 part.lla 1924 sub. 5** – cat. C/6 – consistenza catastale mq 37  
superficie catastale totale ; mq 43 - piano T – via S.M Abbarano n. 1

**Al N.C.T.** del Comune censuario di Tornimparte ed intestati a:

[REDACTED]

– diritti di NUDA PROPRIETA' per 1/1

**Fg. 12 part.lla 32** – superficie catastale mq consistenza catastale are 38 ca 22

– diritti di PRORPIETA' per 1/1

**Fg. 11 part.lla 318** – superficie catastale mq consistenza catastale are 18 ca 50

**B) – VERIFICA TITOLI DI PROPRIETA'**

Dagli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici (visure ipocatastali) è risultato che le unità immobiliari oggetto della presente sono pervenute al soggetto fallito (vedi all.ti 1-2):

a) *Relativamente ai beni identificati al N.C.E.U. del Comune di Tornimparte*

**Fg. 12 part.lla 1924 sub. 2-3-4-5**

- Per edificazione su terreno fg. 12 part.lla 1924 pervenuto al soggetto fallito, **per diritti di nuda proprietà pari all'intero** con atto di donazione a rogito Notaio Francesco Benedetti del 24 Dicembre 1991 rep. 30497 trascritto il 23 Gennaio 1992 al n. 2399 di R.G. e n. 2242 di R.P. , dai sig.ri [REDACTED] per diritti di nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  e [REDACTED] per diritti di nuda proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$ . In detto rogito il terreno in oggetto era stato identificato con il mappale n. 997/B del fg. 12

- Con successivo atto di identificazione catastale a rogito Notaio Francesco Benedetti del 7 Luglio 2000 rep. 54802/8421 trascritto il 12 Luglio 2000 al

n. 10296 di R.G. e n. 7827 di R.P., atto collegato all'atto di donazione sempre a rogito Notaio Francesco Benedetti del 24 Dicembre 1991 rep. 30497 trascritto il 23 Gennaio 1992 al n. 2399 di R.G. e n. 2242 di R.P., veniva precisata l'identificazione catastale del terreno donato (con l'atto del 1991) nella part.lla 1924 fg 12; atto trascritto contro la sola sig.ra [REDACTED] per diritti di nuda proprietà pari all'intero.

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio anagrafe del Comune di Tornimparte (vedi all.to 3) si è verificato che:

- **Il sig.** [REDACTED] è deceduto in data [REDACTED]

Per cui, in detta data, i diritti di usufrutto che erano "rimasti" in capo allo stesso [REDACTED] con l'atto di donazione del 24 Dicembre 1991 rep. 30497, i diritti di usufrutto pari ad 1/2, si erano "riuniti" alla nuda proprietà di [REDACTED] il tutto già prima dell'atto di identificazione catastale, atto Benedetti del 7 Luglio 2000 rep. 54802/8421.

- **La sig.ra** [REDACTED] è ancora in vita per cui in capo alla stessa è ancora in essere il diritto di usufrutto pari ad 1/2 e non pari all'intero come riportato nell'atto [REDACTED] di identificazione catastale del 7 Luglio 2000 rep. 54802/8421 trascritto il 12 Luglio 2000 al n. 10296 di R.G. e n. 7827 di R.P..

Per cui i diritti di proprietà del soggetto fallito sugli immobili in esame, risultano essere:

- Diritti di piena proprietà pari ad 1/2

- Diritti di nuda proprietà pari ad 1/2 - usufruttuaria sig.ra [REDACTED]



essere:

- **Diritti di piena proprietà pari ad 1/2**
- **Diritti di nuda proprietà pari ad 1/2** - usufruttuaria sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] per diritti pari ad 1/2 di usufrutto

Detta titolarità **non corrisponde** con l'intestazione catastale (vedi all.to 1).

- c) ***Relativamente ai beni identificati al N.C.T. del Comune di Tornimparte Fig. 11 part.IIIa 318*** – consistenza catastale are 18 ca 50
- ***Detto terreno è pervenuto al soggetto fallito, in regime di separazione dei beni e per diritti di piena proprietà pari all'intero***, con atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Benedetti del 2 Settembre 2008 rep. 74872/15893 trascritto il 25 Settembre 2008 al n. 22081 di R.G. e n. 15247 di R.P., dal sig. [REDACTED]  
[REDACTED], per diritti di piena proprietà pari ad 1/1.

Per cui i diritti di proprietà del soggetto fallito sugli immobili in esame, risultano essere: **diritti di piena proprietà pari ad 1/1**

Detta titolarità **corrisponde** con l'intestazione catastale (vedi all.to 1).

***C) – FORMALITA' E VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE***

Dagli accertamenti ipotecari eseguiti relativi al soggetto fallito (vedi all.to

2) si può asserire che, relativamente alle unità in esame, :

- ***Non risultano*** trascritti vincoli o oneri, anche di natura condominiale, contro il soggetto fallito;
- ***Non risultano*** trascritti vincoli derivanti da contratti incidenti sulla natura edificatoria contro il soggetto fallito;

- *Non risultano* trascritti vincoli storici e/o architettonici contro il soggetto fallito

**D) – FORMALITA' E VINCOLI**

Con riferimento agli accertamenti ipotecari espletati (vedi all.to 2) a carico del nominativo del soggetto fallito e relativamente alle unità immobiliari in oggetto risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (con esclusione della sentenza dichiarativa di fallimento):

- **Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 21.12.2012 al n. 1893 di R.P e n. 31505 di**

**R.G.**

**Favore: Banca di Credito coop. di Roma soc. coop.**

**Derivante da: Concessione a garanzia di apertura di credito**

**Iscritta per : € 100.000,00**

**Importo capitale: € 50.000,00**

**Durata: anni =====**

**Gravante su:**

- N.C.E.U. Tornimparte fg. 12 part.lla 1924 sub. 3 – sub. 2

**Contro:**

-

per diritti di piena proprietà per la quota complessiva di 1/2

-

– Terzo datore d'ipoteca - per diritti di piena proprietà per la quota complessiva di 1/2

- **Ipoteca VOLONTARIA iscritta il 9.11.2017 al n. 1787 di R.P e n. 17288 di R.G.**

**Favore: Banca Popolare di Bari soc. per azioni**

**Derivante da: Concessione a garanzia di Mutuo Ipotecario**

**Iscritta per : € 168.000,00**

**Importo capitale: € 84.000,00**

**Durata: anni 15**

**Gravante su:**

- N.C.E.U. Tornimparte fg. 12 part.lla 1924 sub. 3 – sub. 2 -sub. 4 – sub. 5

**Contro:**

- [REDACTED]  
*per diritti di piena proprietà per la quota complessiva di 1/2*
- [REDACTED] – Terzo datore  
*d’ipoteca - per diritti di piena proprietà per la quota complessiva di 1/2*

**E) – STATO DI POSSESSO**

Da quanto accertato, le unità immobiliari in oggetto non sono occupate da terzi e le stesse sono nella disponibilità del soggetto fallito.

Non è stato possibile accertare se i terreni sono utilizzati e/o occupati da soggetti terzi al fallimento.

**F) – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI**

Le porzioni immobiliari oggetto di valutazione sono ubicati in Loc. Molino Salomone di Tornimparte (Aq), con accesso dal civico n. 1 di Via Abbarano (vedi all.to 6).

Trattasi di un edificio unifamiliare con annessa corte pertinenziale ed accessori. (vedi all.to 8 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni)

**F.1.a – Porzione immobiliare - Fg. 12 part.lla 1924 sub. 3**

Trattasi di un’unità formata da piano primo e piano secondo il tutto destinato alla residenza.

Il piano primo è composto da ingresso/soggiorno, cucina, due vani letto, due bagni un disimpegno, due balconi ed un terrazzo coperto con tettoia. L’altezza interna del piano è pari a mt 2,85.

La tettoia in legno rilevata è stata realizzata “a copertura” del solaio del manufatto identificato con il sub.5. Il volume creato, autorizzato con concessione edilizia n. 2192 del 2004, **non risulta catastalmente censito**, nè nella planimetria

del sub. 3, subalterno in esame, né nella planimetria catastale del sub. 5.

Annesso al piano primo, sub. 3, unico piano catastalmente censito, vi è il sovrastante piano mansardato, **piano secondo, catastalmente non censito** ed unito internamente al piano primo tramite una scala “ a vista”.

Detto piano secondo, mansarda, è composto da due vani letto, un bagno, un locale pluriuso ed un balcone. Il piano ha un'altezza interna variabile da un minimo di mt 1.97 fino ad un massimo di mt 2.85

Tutta la porzione immobiliare in oggetto, piano primo e piano secondo, è utilizzata per fini residenziali e si presenta finita in ogni sua parte; ha uno stato di conservazione buono e finiture adeguate alla destinazione ed utilizzo del bene.

L'unità medesima ha la seguente superficie netta **(da rilievo – vedi all.to 13):**

***Piano primo: mq 162,44 - sub. 3***

*di cui : mq 96,12 appartamento*

*mq 19,79 balconi*

*mq 46,53 terrazzo coperto - non accatastato*

***Piano secondo - mansarda: mq 61,21 - non accatastato***

*di cui : mq 55,10 - mansarda*

*mq 6,11- balconi e terrazzi*

***F.1.b – Porzione immobiliare - Fg. 12 part.lla 1924 sub. 2***

Trattasi di un'unità al piano terra catastalmente censita come garage ma realmente trasformata in una unità destinata a fini abitativi. Infatti la porzione in oggetto accessibile, sia dal vano scala comune a tutte le unità sia in maniera autonoma dall'antistante corte comune, risulta composta da un ingresso/disimpegno ricavato nel vano scala, un ufficio, un locale deposito, un bagno ed un ampio vano utilizzato come taverna e/o rustico con angolo cottura.

Lo stesso piano ha un'altezza interna pari a mt 2.60

Tutta l'unità è utilizzata per fini residenziali e si presenta finita in ogni sua parte; ha uno stato di conservazione buono e finiture adeguate alla destinazione ed utilizzo del bene.

L'unità medesima ha la seguente superficie netta **(da rilievo – vedi all.to 13):**

**Piano terra:** mq 92,43 - sub. 2

di cui : mq 78,39 – taverna

mq 14,04 – deposito

**F.1.c – Porzione immobiliare - Fg. 12 part.lla 1924 sub. 5**

Trattasi di un'unità al piano terra catastalmente censita come garage (C/6) ed utilizzata a tal fine.

La porzione in oggetto, ubicata in aderenza all'edificio abitativo, è accessibile in maniera autonoma dall'antistante corte comune e risulta composta da un unico vano oltre ad un piccolo ripostiglio, non riportato nella planimetria catastale, ricavato nell'intercapedine dell'immobile.

Tutta l'unità è utilizzata per fini non residenziali e si presenta finita in ogni sua parte; ha uno stato di conservazione buono e finiture adeguate alla destinazione ed utilizzo del bene.

L'unità medesima ha la seguente superficie netta **(da rilievo – vedi all.to 13):**

**Piano terra:** mq 57,90

Di cui : Garage mq 40,50 - sub. 5

Deposito mq 17,40 - non accatastato

**F.1.d – Porzione immobiliare - Fg. 12 part.lla 1924 sub. 4**

Trattasi di un'unità al piano terra catastalmente censita come posto auto coperto (vedi elaborato planimetrico – elenco sub. - all.to 8) ed utilizzata a tal

fine.

La porzione in oggetto, ubicata a poca distanza dall'edificio abitativo, è accessibile in maniera autonoma dall'antistante corte comune e risulta composta da un unico ambiente, aperto nella parte anteriore, tipo tettoia, ed utilizzato per il ricovero di autoveicoli.

Tutta l'unità è utilizzata per fini non residenziali e si presenta finita in ogni sua parte; ha uno stato di conservazione buono e finiture adeguate alla destinazione ed utilizzo del bene; è priva di porte e di tamponatura esterna sul fronte anteriore.

L'unità medesima ha la seguente superficie netta **(da rilievo – vedi all.to 13):**

***Piano terra: mq 75,96 - tettoia – posti auto coperti***

**F.2) – TERRENI**

Per quanto riferibile ai terreni compresi nella presente procedura fallimentare, trattasi di fondi a destinazione agricola o ad essa assimilabili come da certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tornimparte (vedi all.to 4). *Per la loro localizzazione si rimanda all'allegato 7.*

**G) – CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE**

***Con riferimento alle verifiche finalizzate a verificare se gli immobili siano in regola con la normativa urbanistica ed edilizia e presentino i requisiti che ne consentono la commerciabilità, ai sensi della legge 28.2.1985 n. 47 e successive modifiche nonché i requisiti di conformità dello stato di fatto alle risultanze catastali di cui all'art. 29 comma 1 bis legge 27.2.1985 n. 52, va preliminarmente evidenziato che le porzioni immobiliari in esame sono state edificate a seguito di (vedi all.to 5):***

***- per quanto riferibile alle UU.II. Fg. 12 part.lla 1924 sub. 2 e sub. 3 - comprese in un unico edificio - a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 1526 del 6/04/1989 :***

- per quanto riferibile alla U.I. **Fg. 12 part.lla 1924 sub. sub. 4 - a seguito di Concessione edilizia n. 2192 del 4.10.2004**
- per quanto riferibile alla U.I. **Fg. 12 part.lla 1924 sub. sub. 5 - a seguito di deposito (D.I.A.), ai sensi della L. 662/96 - prot. 3674 prat. n. 166 del 28.06.2000**
- per quanto riferibile **alla tettoia e relativo volume** realizzato sul solaio di copertura dell'U.I. **Fg. 12 part.lla 1924 sub. 5 - a seguito di Concessione edilizia n. 2192 del 4.10.2004**

In merito alle conformità richieste si evidenzia che:

- **per l'unità immobiliare fg. 12 part.lla 1924 sub. 2**

**Conformità edilizia:**

L'unità in esame **non è conforme**, sia in termini di destinazione che in termini di distribuzione interna, alle tavole grafiche di cui alla concessione edilizia indicata (C.E. n. 1526 del 6/04/1989).

Infatti dal confronto tra le tavole grafiche di concessione e lo stato dei luoghi si è accertato che nell'unità in oggetto, che nel titolo edilizio era composta da tre ampi vani tutti collegati internamente e destinati ad autorimessa, sono state realizzate varie tramezzature interne atte a variarne in maniera sostanziale la distribuzione e configurazione planimetrica dell'unità stessa trasformando, di fatto, l'unità da non residenziale in residenziale con la realizzazione, tra le altre cose, anche di un bagno ed un angolo cucina non previsti in alcun modo nel progetto assentito.

Per quanto concerne l'utilizzo della stessa unità, **lo stesso non è conforme** alla destinazione d'uso assentita in concessione edilizia **che era autorimessa** mentre, nello stato di fatto, **viene utilizzata per fini residenziali**.

**Conformità catastale:**

L'unità in esame **non è conforme sia in termini di graficizzazione che di destinazione d'uso alla planimetria catastale** depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8). La stessa planimetria catastale è essenzialmente uguale alla planimetria del progetto assentito; per cui si sono riscontrate le stesse difformità innanzi evidenziate.

- **per l'unità immobiliare fg. 12 part.lla 1924 sub.3**

**Conformità edilizia:**

L'unità in esame, di fatto composta di due piani anche se il piano secondo, mansarda, non è accatastato, **non è conforme**, sia in termini di destinazione con esclusione del piano primo, che in termini di distribuzione interna, alle tavole grafiche di cui alla concessione edilizia indicata ( C.E. n. 1526 del 6/04/1989).

a) **relativamente al piano primo** dal confronto tra le tavole grafiche di concessione e lo stato dei luoghi si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni ed esattamente:

- il corridoio d'ingresso previsto in concessione non è stato realizzato ed è stato unito sia con vano soggiorno (previsto in C.E.) che con il vano cucina (previsto in C.E.) costituendo, di fatto, un unico ambiente;
- il vano cucina di C.E. è stato realizzato all'interno del vano soggiorno previsto in C.E..
- Il vano letto 3 previsto in C.E. ha, nella realtà, una dimensione e configurazione planimetrica maggiore;
- Il vano letto 2 previsto in C.E. non è stato realizzato e di fatto unito all'attiguo bagno che ha, quest'ultimo, una dimensione e configurazione planimetrica maggiore;

- La scala interna che collega il piano in oggetto al sovrastante piano secondo mansardato non era progettualmente prevista.

La destinazione d'uso del piano, piano primo, è conforme al titolo edilizio in quanto nello stesso era prevista una destinazione residenziale e, nello stato di fatto, viene utilizzato per tali fini.

- b) Relativamente al piano secondo, mansarda, va evidenziato che, nelle tavole grafiche di concessione, il piano in esame non è planimetricamente riportato; lo stesso è presente solo nelle sezioni come “volume di sottotetto” privo di destinazione. Per cui quanto oggi rilevato è totalmente difforme, sia in termini di configurazione planimetrica che in termini di destinazione, dalle tavole progettuali;

- Il terrazzo coperto è stato autorizzato con C.E. 2192 del 4.10.2004.

Lo stesso terrazzo è utilizzato a tal fine ma, da un punto di vista dimensionale, quanto realizzato ha un'estensione planimetrica pari a mq 46,53 superiore a quella progettualmente prevista di mq 42,84 ( mt 6.80 x mt 6.30).

Per cui quanto oggi rilevato è difforme, in termini di configurazione planimetrica, dalle tavole progettuali;

#### Conformità catastale:

- a) piano primo non è conforme in termini di graficizzazione alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8). La stessa planimetria catastale è essenzialmente uguale alla planimetria di progetto assentita; per cui si sono riscontrate le stesse difformità innanzi evidenziate.

Il terrazzo coperto non risulta accatastato.

- b) piano secondo

Il piano in oggetto non è riportato né nella planimetria catastale del sub. 3 né nella planimetria catastale del sub. 5 e non ha una sua autonoma identificazione (Subalterno). Per cui non è conforme in quanto non risulta accatastato.

- per l'unità immobiliare fg. 12 part.lla 1924 sub. 4

#### Conformità edilizia:

L'unità in esame composta di un unico livello, piano terra, non è conforme, in termini di configurazione planimetrica alle tavole grafiche di cui alla concessione edilizia indicata (C.E. 2192 del 4.10.2004)

Infatti dal confronto tra le tavole di concessione con lo stato dei luoghi si è accertato che le dimensioni complessive dell'unico vano (rimessa e deposito attrezzi) previsto in concessione sono, nello stato di fatto, maggiori di quelle progettualmente assentite.

In concessione erano previste le seguenti dimensioni: mt 14,00 di lunghezza x mt 2,85 di larghezza: in realtà la dimensione del vano rilevate sono pari a mt 19,30 di lunghezza x mt 3,75 di larghezza, oltre una piccola rientranza di mt 2,75 x 1,30.

La destinazione d'uso rilevata, plurima, è conforme a quanto progettualmente riportato nelle tavole grafiche di C.E. (garage e rimessa attrezzi)

Per cui quanto oggi rilevato è difforme, in termini di configurazione planimetrica, dalle tavole progettuali;

#### Conformità catastale:

L'unità in esame è essenzialmente conforme sia in termini di graficizzazione che di destinazione d'uso alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8)

- per l'unità immobiliare fg. 12 part.lla 1924 sub. 5

**Conformità edilizia:**

- L'unità in esame composta di un unico livello, piano terra, **non è conforme**, in termini di configurazione planimetrica alle tavole grafiche di cui *al deposito (D.I.A.) - prot. 3674 prat. n. 166 del 28.06.2000*

Infatti dal confronto tra le tavole di progetto della D.I.A e lo stato dei luoghi si è accertato che nelle tavole grafiche della D.I.A. erano previste le seguenti dimensioni interne: mt 5,70 di lunghezza x mt 4,90 di larghezza: in realtà la dimensione del vano rilevate sono pari a mt 6,00 x 6,75.

Anche l'intercapedine rilevata ha dimensioni maggiori rispetto a quanto progettualmente previsto: in progetto dimensioni interne pari a mt 5,70 x mt 1,00 – realizzate mt 6,00 x 2,90.

Per cui quanto realizzato ha un'estensione planimetrica superiore a quella progettualmente prevista

La destinazione d'uso rilevata, garage, è conforme a quanto progettualmente previsto (garage interrato). Va segnalato che l'intercapedine anch'essa progettualmente prevista, è utilizzata anche come ripostiglio e/o deposito in senso lato.

**Per cui quanto oggi rilevato non è conforme alle tavole progettuali;****Conformità catastale:**

L'unità in esame è parzialmente difforme sia in termini di graficizzazione che di destinazione d'uso alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate (vedi all.to 8); parzialmente in quanto nella stessa non è graficizzata "l'intercapedine" che, di fatto, è un deposito.

Si precisa che l'intercapedine, se utilizzata solo con detta finalità, ordinariamente non si rappresenta nelle planimetrie di accatastamento ma, al contrario, **se**

utilizzata come deposito va riportata in planimetria in quanto influisce nella determinazione della rendita catastale.

#### **H) – STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Per quanto concerne la stima dei beni in oggetto è opportuno preliminarmente indicare che i valori assunti a riferimento sono stati desunti sia da consultazioni effettuate presso l'Ufficio delle Entrate (ex Conservatoria dei RR.II. e U.T.E.) sia da ricerche di mercato.

Per i fini valutativi che qui interessano si sono effettuate le seguenti considerazioni al fine di determinare il valore medio di mercato dei beni oggetto di stima.

Si evidenzia che nella determinazione del valore di un certo bene concorrono molti fattori, sia essi oggettivi che soggettivi. Nella stima in oggetto verranno volutamente tralasciate tutte quelle considerazioni di carattere soggettivo che un imprenditore, per le proprie esigenze, mette in atto nel momento dell'investimento immobiliare. Al contrario verranno considerate solo quelle puramente oggettive.

Pertanto gli immobili in esame verranno valutati in riferimento ai seguenti parametri:

##### **Per i fabbricati**

- Prezzo corrente di mercato, riferito ad immobili aventi caratteristiche e destinazione d'uso simili ai beni in oggetto riferito alla data di stima.
- Zona di ubicazione (vedi all.to 6)
- Caratteristiche della zona e urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti;
- destinazione d'uso;
- Finiture e stato di conservazione (vedi all.to 9)

### Per i terreni

Per la determinazione del valore unitario dei terreni oggetto di valutazione, si è tenuto in debito conto sia la destinazione urbanistica che l'ubicazione.

Per i terreni a destinazione agricola o ad essa assimilabile, si è fatto riferimento, non essendo stato possibile reperire altri riferimenti estimativi, ai valori agricoli di mercato pubblicati dal Listino Valori dei terreni Agricoli per la Provincia di L'Aquila (vedi all.to 10).

### H.1) DETERMINAZIONE VALORI UNITARI DI STIMA

#### H.1.a) - EDIFICI

Al fine di determinare il valore medio commerciale delle unità immobiliari in oggetto, si opererà una triplice valutazione mediando i risultati finali ottenuti.

Una prima valutazione, tenuto conto di quanto innanzi detto, verrà eseguita in relazione al reddito che l'immobile è in grado di produrre. Per l'applicazione di tale metodologia occorre a monte un reddito certo da porre a base delle capitalizzazioni.

Non essendo stato possibile reperire contratti di locazione per la finalità che qui interessa si farà riferimento ai valori medi locativi OMI (vedi all.to 10).

Una seconda valutazione verrà eseguita applicando la media dei valori di mercato OMI (vedi all.to 10).

Una terza valutazione verrà eseguita applicando la media dei valori di mercato dichiarati in atti di compravendita.

Per quanto concerne il diritto di nuda proprietà vantato, tenendo conto che l'usufrutto in capo alla

[REDACTED] quindi avente un'età pari ad anni 91, è pari al 15% del valore della piena proprietà, si ha che il diritto di nuda proprietà è pari all'85% del valore

della piena proprietà (vedi all.to 12 - Anno di riferimento 2024)

**a) - Prima valutazione**

Tipologia: villino unifamiliare di tipo civile – cat. catastale A/7

- valore locativo OMI : *secondo semestre 2023 – ultimo dato reperibile*  
minimo € 1,8 /mq ; massimo € 2,5/mq : medio € 2,15/mq mese

Per cui, in media, verrà considerato un canone locativo annuo pari a:

$$2,15 \times 12 = \underline{\underline{\text{€ } 25,80 \text{ mq/anno}}}$$

Si evidenzia che i valori espressi dall’Agenzia delle Entrate sono riferiti alla superficie lorda.

Per cui per rapportare il valore indicato ai parametri applicati (superficie netta) si ritiene di aumentare il predetto valore, anche in considerazione che gli immobili oggetto di valutazione hanno una struttura portante in muratura, del 30% il tutto al fine di rapportarlo alla superficie netta.

Per cui si ottiene un valore unitario mq/netto annuo pari a:

$$\text{€ } 25,80 + 30\% = \underline{\underline{\text{€ } 33,54 \text{ /mq netto annuo}}}$$

- Valore per capitalizzazione:

Rn = canone dei fitti annui (reddito annuo netto)

R = Saggio di capitalizzazione determinato in considerazione che nella scelta del tasso o saggio di capitalizzazione si deve tener presente la “sicurezza” dell’investimento. Per quelli “a basso rischio” quali sono i residenziali, normalmente si applica, con riferimento alla classificazione del centro urbano (centro urbano di piccole) nel quale l’immobile è ubicato, un tasso tra il 4,0% ed il 5,0%, quindi medio pari al 4,50%.

Applicando i canonici criteri per la riduzione e/o aumento del predetto tasso di capitalizzazione (vedi all.to 11) si ottiene un tasso di capitalizzazione da

applicare pari al 4,06%

-  $V = \text{valore mq edificio: } Rn / r$

**Reddito lordo annuo/mq: € 33,54**

Spese medie annue stimate: 20% del reddito lordo

**Reddito annuo netto mq: € 33,54 - 20% = € 26,83**

**Valore mq immobile: reddito netto / r = € 26,83 / 0,0406 = ..... € 660,84**

**b) - Seconda valutazione**

- valore di mercato OMI : *secondo semestre 2023 – ultimo dato reperibile*

- minimo € 490,00 massimo € 720,00: **medio: € 605,00/mq lordo**

Valore unitario mq/netto ( vedi punto precedente) pari a:

**€ 605,00 + 30% = ..... € 786,50 /mq netto**

**c) - Terza valutazione**

**Da atti di compravendita reperiti**

A tal fine si è operato prendendo a riferimento alcune delle vendite operate per

unità abitative ubicate in zona e/o zone limitrofe rogate nell'ultimo triennio

- **Atto di compravendita a rogito Notaio Paolo DI SILVESTRI del 4.03.2022**

- rep. 7540 – Trascritto al n. 3197/2022 di R.P.

Avente per oggetto: Abitazione in Tornimparte loc. Barano

Abitazione: fg. 14 part.IIa 1122 sub. 3 – *cons. catastale mq 149,00*

Superficie ragguagliata:

Abitazione: mq catastali 149,00 ..... mq 149,00

**Valore dichiarato: € 100.000,00**

**Valore al mq catastale (lordo): € 100.000,00/ mq 149,00 = ..... € 671,14**

Valore unitario mq/netto ( vedi punto precedente) pari a:

**€ 671,14 + 30% = ..... € 872,48 /mq netto**

**VALORE MEDIO UNITARIO AL MQ NETTO COMMERCIALE**

€ (660,84 + 786,50 + 872,48)/3 = € 773,27/mq netto commerciale

**In cifra tonda: ..... € 775,00/mq netto commerciale**

**H.1.b) - TERRENI**

Per la localizzazione dei terreni oggetto della presente si rimanda all'allegato 7.

Trattasi di fondi a destinazione agricola o ad essa assimilabili come da Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tornimparte, (vedi all.to 4)

Per quanto concerne la valutazione eseguita, si è adeguato il valore unitario reperito alle caratteristiche del fondo oggetto di valutazione con l'applicazione di idonei coefficienti di ragguaglio (vedi all.to 10).

**H.2) – VALORE IMMOBILI – CALCOLO DI STIMA**

**Edifici**

Nella determinazione del valore delle singole unità immobiliari si è determinata la superficie convenzionale applicando idonei coefficienti di ragguaglio. ***Per il calcolo dettagliato vedi allegato n. 13.***

**N.C.E.U. - fg. 12 part.lla 1924 Sub. 2**

**Destinazione urbanistica: garage – Utilizzo: abitazione**

Totale superficie netta calpestabile: mq 92,43

Totale superficie convenzionale : mq 50,63

**Valore di stima: mq 50,63 x € 775,00 = € 39.238,25**

**Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito:**

**Piena proprietà: ½: € 39.238,25 x ½ = € 19.619,13**

**Nuda proprietà: ½ : € 39.238,25 x 0,85 x 1/2 = € 16.676,26**

**Valore immobile in fallimento: € 36.295,38**

**N.C.E.U. - fg. 12 part.lla 1924 Sub. 3**

**Destinazione urbanistica:**

*piano primo: abitazione – Utilizzo: abitazione*

*piano secondo: sottotetto – Utilizzo: abitazione*

Totale superficie netta calpestabile: mq 223,65.

Totale superficie convenzionale : mq 141,42

**Valore di stima: mq 141,42 x € 775,00 = € 109.600,50**

Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito:

Piena proprietà: ½: € 109.600,50 x ½ = € 54.800,25

Nuda proprietà: ½ : € 109.600,50 x 0,85 x 1/2 = € 46.580,21

**Valore immobile in fallimento: € 101.380,46**

**N.C.E.U. - fg. 12 part.lla 1924 Sub. 4**

**Destinazione urbanistica: tettoia/deposito: Utilizzo: tettoia/deposito**

Totale superficie netta calpestabile: mq 75,96

Totale superficie convenzionale : mq 19,36

**Valore di stima: mq 19,36 x € 775,00 = € 15.004,00**

Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito:

Piena proprietà: ½: € 15.004,36 x ½ = € 7.502,00

Nuda proprietà: ½ : € 15.004,36 x 0,85 x 1/2 = € 6.376,70

**Valore immobile in fallimento: € 13.878,70**

**N.C.E.U. - fg. 12 part.lla 1924 Sub. 5**

**Destinazione urbanistica: garage: Utilizzo: garage**

Totale superficie netta calpestabile: mq 57,90

Totale superficie convenzionale mq 17,93

**Valore di stima: mq 17,93 x € 775,00 = € 13.895,75**

Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito:

Piena proprietà: 1/2: € 13.895,75 x 1/2 = € 6.947,88

Nuda proprietà: 1/2 : € 13.895,75 x 0,85 x 1/2 = € 5.905,69

**Valore immobile in fallimento: € 12.853,87**

**Terreni**

**Per il calcolo dettagliato vedi allegato n. 13.**

**N.C.T. - Fg. 12 part.lla 32 - are 38 ca 22 = Valore : € 13.770,00**

Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito:

Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito:

Piena proprietà: 1/2: € 13.770,00 x 1/2 = € 6.688,50

Nuda proprietà: 1/2 : € 13.770,00 x 0,85 x 1/2 = € 5.685,23

**Valore immobile in fallimento: € 12.373,73**

**N.C.T. - Fg. 11 part.lla 318 - are 18 ca 50 = Valore : € 6.475,00**

Diritti di proprietà vantati dal soggetto fallito: 1/1 piena proprietà

**Valore immobile in fallimento. .... € 6.475,00**

**I) - RIEPILOGO VALORI**

**1) - Edifici**

- fg. 12 part.lla 1924 Sub. 2

diritti del soggetto fallito: 1/2 Piena Proprietà + 1/2 nuda proprietà: € 36.295,38

- fg. 12 part.lla 1924 Sub. 3

diritti del soggetto fallito: 1/2 Piena Proprietà + 1/2 nuda proprietà: € 101.380,46

- fg. 12 part.lla 1924 Sub. 4

diritti del soggetto fallito: 1/2 Piena Proprietà + 1/2 nuda proprietà: € 13.878,70

- fg. 12 part.lla 1924 Sub. 5

diritti del soggetto fallito: 1/2 Piena Proprietà + 1/2 nuda proprietà: € 12.853,57

*Sommano* ..... € 164.408,11

**2) – Terreni**

*fg. 12 part.lla 32*

*diritti del soggetto fallito: ½ Piena Proprietà + ½ nuda proprietà: € 12.373,73*

*fg. 11 part.lla 318*

*diritti del soggetto fallito: 1/1 Piena Proprietà: ..... € 6.475,00*

*Sommano* ..... € 18.848,73.

**Totale complessivo: ..... € 183.256,84**

*(diconsi € centoottantatremiladuecentocinquantasei//84) oltre imposte se dovute*

**L) – CONCLUSIONI**

In sunto di quanto detto si può concludere asserendo che il valore medio di mercato dei beni compresi nel fallimento in oggetto e pari, relativamente ai diritti di proprietà vanati dal soggetto fallito, ad **€ 183.256,84**

*(diconsi € centoottantatremiladuecentocinquantasei//84) oltre imposte se dovute*





*Il Tecnico incaricato*

*Geom. Tiziano Sebastiani*

