

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Consulenza tecnica d'ufficio inerente

Il concordato preventivo n. 14/2020 Reg. Gen.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valverde, lì 25/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. Sebastiano Cassaniti

Commissario Giudiziale Dott.ssa Avv. Anna Rita Lo Giudice

Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.

OGGETTO: Perizia tecnica estimativa d'ufficio inerente il concordato preventivo n. 14/2020

PREMESSA E CRONISTORIA

Con ordinanza ed autorizzazione del Giudice Dott. Sebastiano Cassaniti, il Commissario Giudiziale Avv. Anna Rita Lo Giudice nominava C.T.U. nel procedimento in oggetto, il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania. (vedere allegato 1. Verbale di conferimento incarico), incarico datato 13/09/2021.

Accettato l'incarico, il sottoscritto C.T.U. si prodigava urgentemente ad effettuare il sopralluogo e contattare le parti al fine di poter adempiere al mandato ricevuto nel tempo previsto dal Giudice e fissato per il 31/10/2021. In data 21/09/2021 il sottoscritto eseguiva il sopralluogo presso gli immobili e terreni siti in Adrano alla presenza dell'amministratore unico della Società [REDACTED]. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico.

In data 24/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Roma Via Di Ripetta 138 siti al piano secondo e terzo. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano le operazioni presso tali immobili.

In data 25/09/2021 il sottoscritto si recava col proprio collaboratore Ing. Salvatore Passamonte, presso gli immobili siti in Udine. Sui luoghi era presente l'amministratore unico della Società [REDACTED] che consentiva l'accesso agli stessi. In tale occasione il sottoscritto eseguiva visione dettagliata dei luoghi effettuando rilievo fotografico e metrico. Ultimata tale fase, si chiudevano definitivamente le operazioni peritali avendo visionato tutti gli immobili oggetto di mandato giudiziario. (vedere allegato 1. Verbale di sopralluogo del 21-24 e 25/09/2021).

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

PERIZIA DI STIMA

IMMOBILI IN CAPO ALLA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L.

SEZIONE 1:

Appartamento sito in Roma Via Di Ripetta 138 piano secondo al N.C.E.U. foglio 477particella 30 sub. 06 zona censuaria 1- categoria catastale A/2 classe quinta- consistenza 5 vani- superficie catastale totale 85 mq e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 85- Rendita € 2.362,79

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale centrale (codice zona Agenzia delle entrate B/31) del Comune di Roma (RM) nel quartiere centrale e costituisce un unico appartamento ad unica elevazione fuori terra all'interno di un edificio condominiale costituito da più elevazioni fuori terra oltre alla copertura piana. L'edificio di antica realizzazione si trova in una delle più prestigiose vie di Roma a pochi metri dalla Via Condotti, Piazza Del Popolo e Piazza Montecitorio.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania



Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi

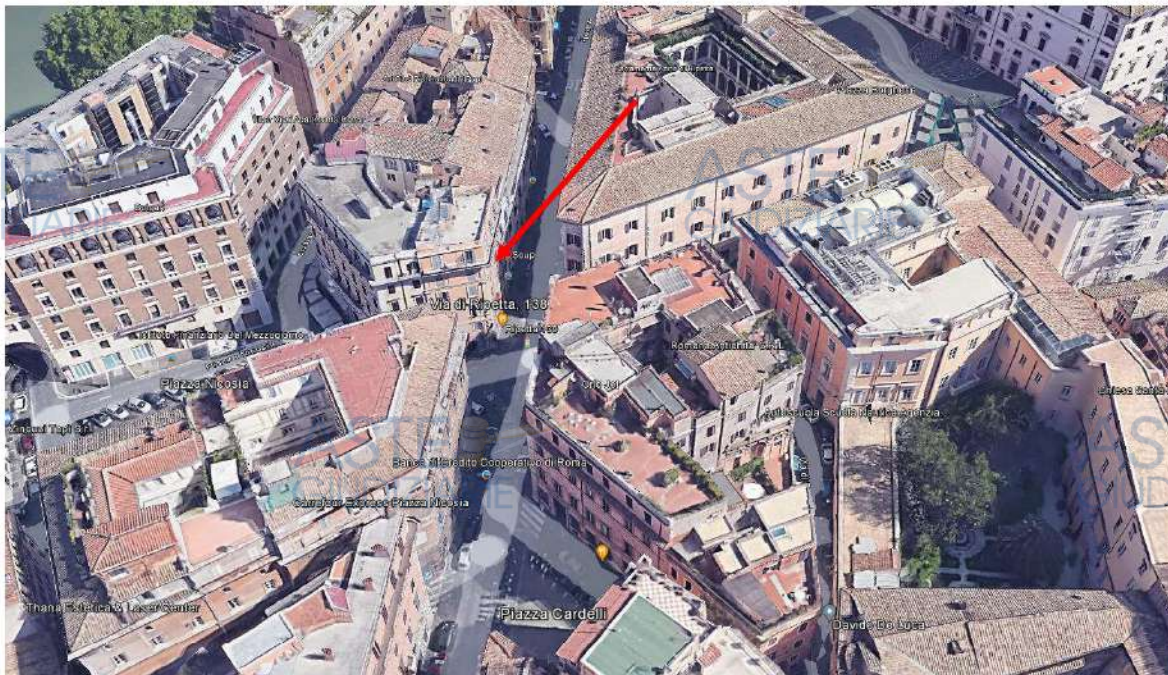


Figura 2- Visualizzazione satellitare ingrandita dell'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania



Figura 3- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale

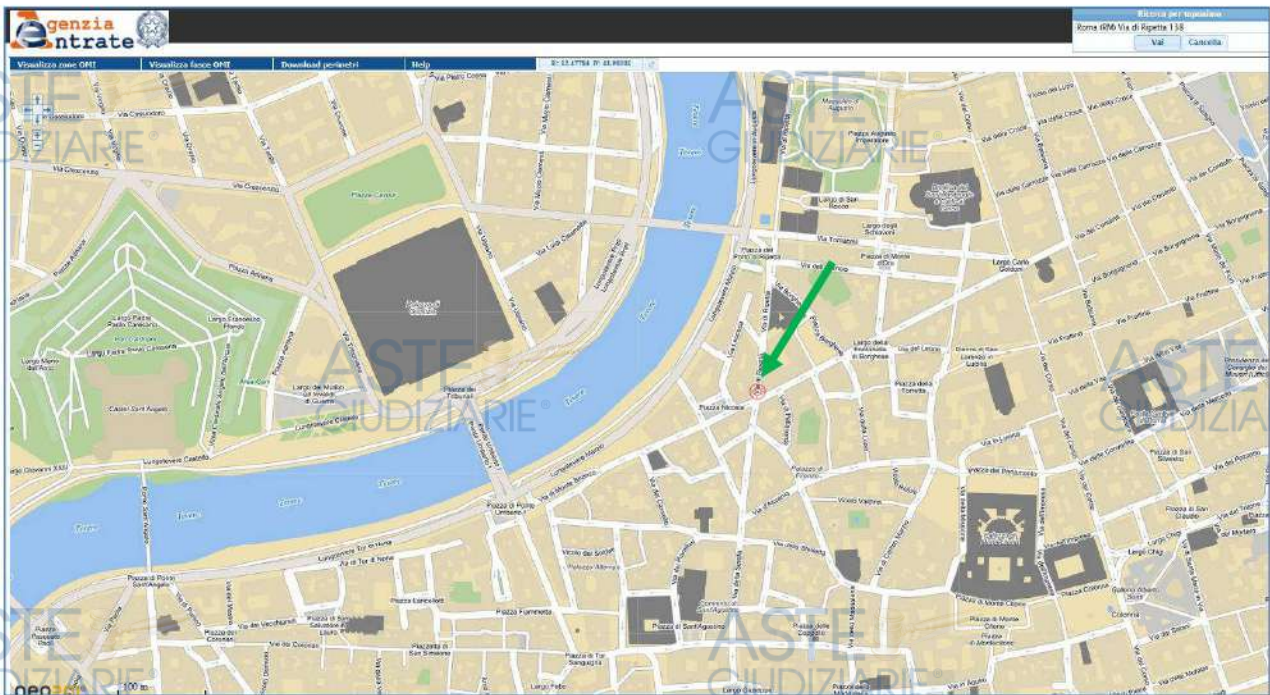


Figura 4- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

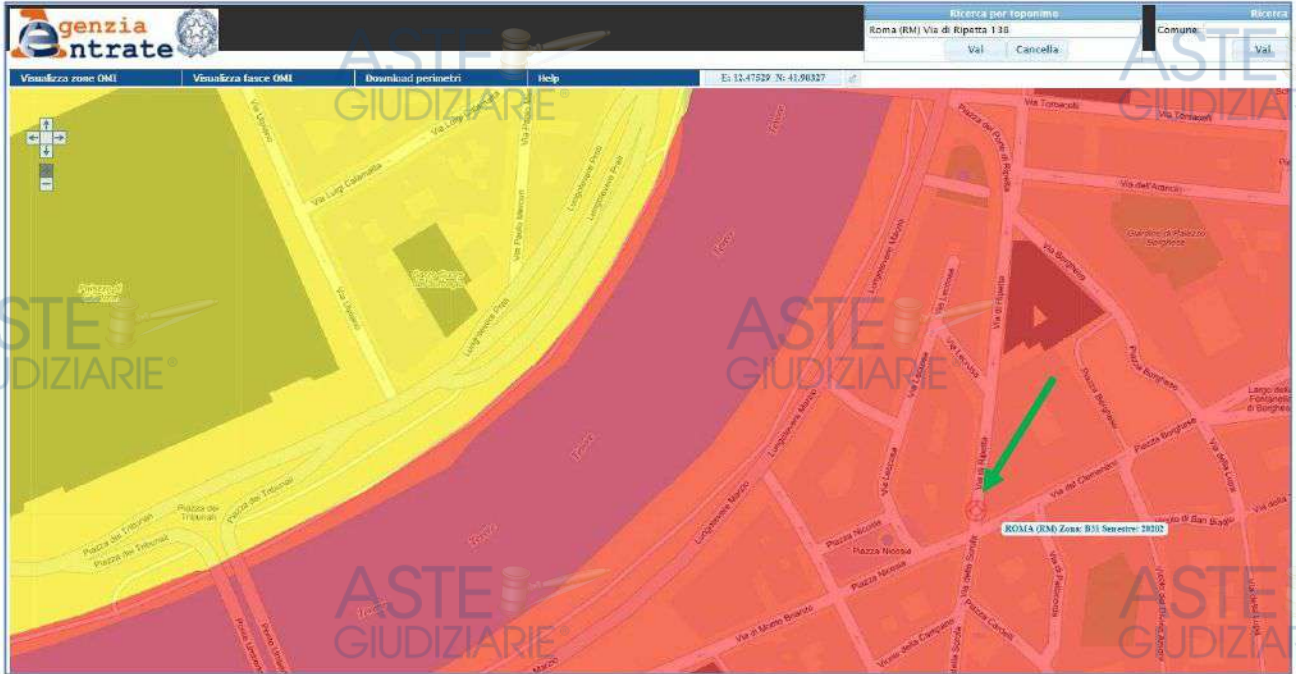


Figura 5- Visualizzazione della Zona OMI dell’Agenzia delle Entrate in cui ricade l’edificio ospitante l’immobile oggetto di valutazione



Figura 6- Visualizzazione dell’edificio condominiale e dell’immobile oggetto di valutazione


Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania



CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un edificio condominiale con struttura in muratura portante da datarsi antecedente il 1942. Tale edificio è del tipo multipiano con più elevazioni fuori terra, ricadente sulla particella catastale 30 del foglio 477. A seguito di sopralluogo, il sottoscritto ha appurato che il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione è posto ad angolo tra la Via Di Ripetta e la Piazza Nicosia ed è costituito da un piano terra destinato a botteghe su cui insiste anche, su Via Di Ripetta, il portone di ingresso al vano scala che consente di accedere ai vari livelli di piano destinati alla civile abitazione, portone posto al civico 138.

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano secondo del detto fabbricato nel suo complesso ed è così censito:

-  **N.C.E.U. foglio 477 particella 30 sub. 06 zona censuaria 1- categoria catastale A/2 classe quinta- consistenza 5 vani- superficie catastale totale 85 mq e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 85- Rendita € 2.362,79**

1. Indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagini catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno sia effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di acquisire visura catastale storica ed estratto di mappa catastale aggiornati oltre che planimetria catastale.

2. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento per civile abitazione posto a piano secondo. Si accede ad esso mediante scala condominiale avente sagoma ellissoidica e precisamente salendo le scale l'immobile è posto con la porta di accesso sulla destra. L'immobile è costituito da 2,5 vani ed accessori quest'ultimi costituiti da una cucina, un WC, un disimpegno ed un ripostiglio. Si accede dal vano scala direttamente al vano soggiorno. Ogni vano principale si affaccia mediante finestre su Via Di Ripetta, la cucina sia su Via Di Ripetta che su Piazza Nicosia, mentre il piccolo vano si affaccia su Piazza Nicosia. L'immobile non è dotato di ballatoi. L'immobile si presentava in ottime condizioni di manutenzione, ristrutturato sia nella tinteggiatura, che nel disigne e distribuzione degli spazi interni, con grado di rifinitura ottimo. Tale appartamento durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione è stato collegato internamente con una scala

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

prefabbricata all'appartamento a piano terzo di proprietà della stessa ditta proprietaria, pur rimanendo ogni singolo appartamento indipendente da un punto di vista catastale e di accesso rispetto al vano scala. L'immobile allo stato risultava essere occupato dal legale rappresentante della società [REDACTED] S.r.l. con la propria famiglia. Si sottolinea che il sottoscritto baserà la descrizione dell'immobile secondo gli elaborati grafici dello stato di fatto così come ai fini valutativi, detraendo eventuali costi di ripristino dello stato quo ante o eventuale costo di regolarizzazione.

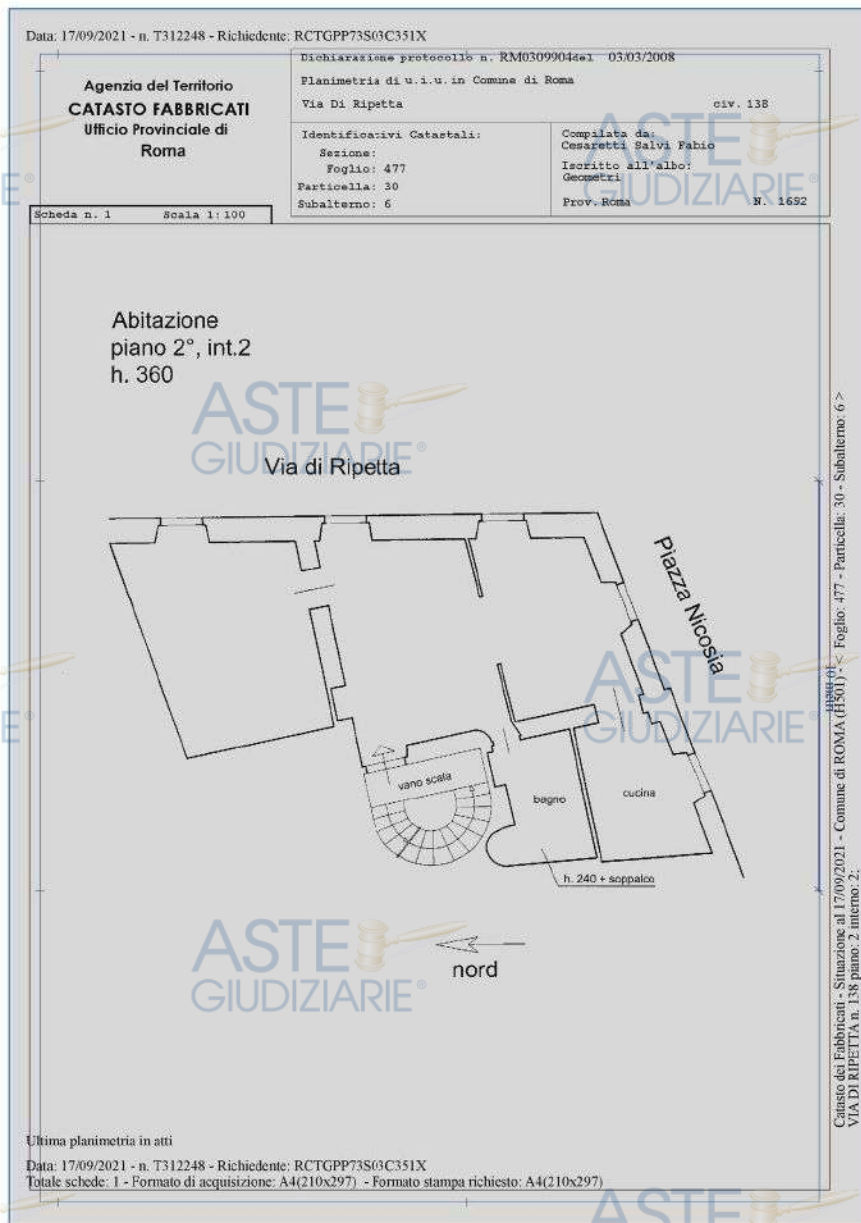


Figura 7- Visualizzazione della planimetria catastale in atto esistente

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

L'immobile a piano secondo oggetto di perizia risultava difforme alla planimetria catastale avendo il titolare durante la recente ristrutturazione edilizia modificato la distribuzione degli spazi interni dell'immobile oltre a collegare tale livello di piano col piano terzo. (vedere allegato 3. Copia dell'estratto di mappa catastale Foglio 477 particella 30)

(vedere allegato 4. Visura e planimetria catastale dell'immobile censito al sub. 06)

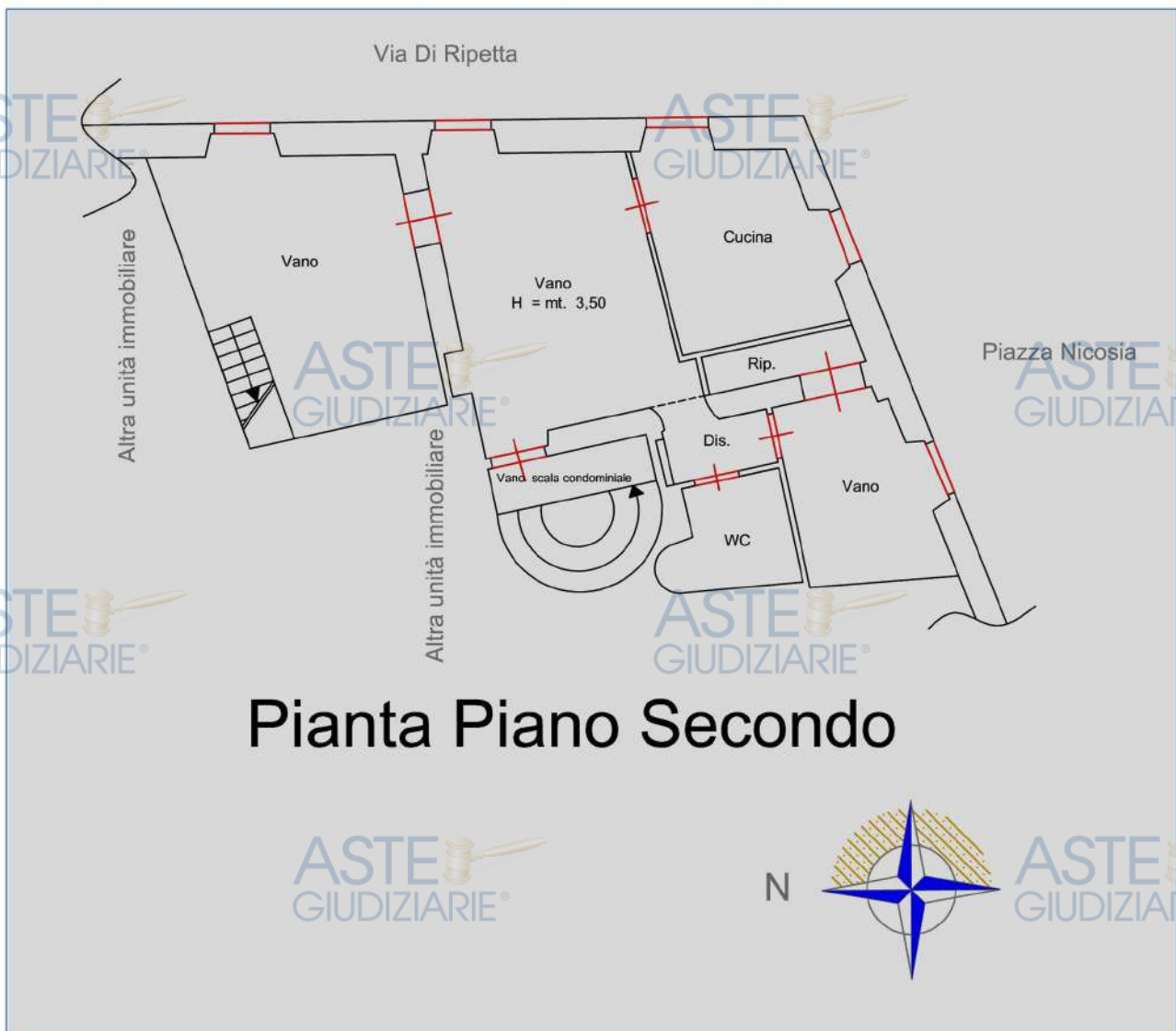


Figura 8- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile così come rilevata dal sottoscritto CTU

L'immobile ha una conformazione planimetrica poligonale.

La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione.

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile si considera ai fini valutativi con le seguenti caratteristiche:

- Pavimentato con parquet;
- possiede il bagno completo di maiolica e pavimentato e dotato di pezzi sanitari installati;
- risulta arredato;
- risulta tinteggiato
- È dotato degli impianti elettrico-idrico ma nulla si conosce sulla loro conformità alla normativa vigente, si immagina data la ristrutturazione che tali impianti siano rispondenti alla normativa vigente.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- L'immobile a piano secondo risultava catastato in data 03/03/2008 prot. n. RM0309904.

Esistevano delle non conformità catastali ed urbanistiche dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria e precisamente:

- a. Esisteva una diversa organizzazione degli spazi interni;
- b. Esisteva un collegamento tra il livello dell'appartamento e l'immobile soprastante mediante scala interna;

L'altezza interna dell'immobile è pari a mt. 3,50. L'intradosso dell'immobile è in parte controsoffittato.

(vedere allegato 5. Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/D)

L'unità immobiliare nella sua interezza, confina come di seguito:

- a Nord in parte con vano scala condominiale ed in parte con altra unità immobiliare;
- a Sud con Piazza Nicosia;
- ad Est con la Via Di Ripetta;

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ad Ovest in parte con vano scala ed in parte con altra unità immobiliare posta allo stesso livello di piano.

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Roma (RM), e risulta essere intestata come di seguito:

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/1.

La società [REDACTED] S.r.l. è proprietaria a seguito di atto di compravendita datato 20/06/2016 n. 913 di repertorio e n. 589 di raccolta- Notaio dott.ssa Giuditta Lombardo- Notaio in Roma

(vedere allegato 6. Copia atto di acquisto immobili in Roma)

3. Superfici

La superficie commerciale ottenuta dal rilievo dell'immobile a piano secondo destinato ad appartamento per civile abitazione misura:

- a. Superficie esterna lorda misura circa mq 82,60;
- b. Superficie interna dei vari vani misura:
 - Cucina mq. 10,76;
 - Ripostiglio mq. 1,89;
 - Vano di mq. 18,24;
 - Vano di ma 19,03;
 - Vano di mq. 8,22;
 - WC di mq. 4,05;
 - Disimpegno di mq. 2,24

per un totale di superficie commerciale di circa mq. 83,00

(vedere allegato 7. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/D BIS)

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. - Tribunale di Catania

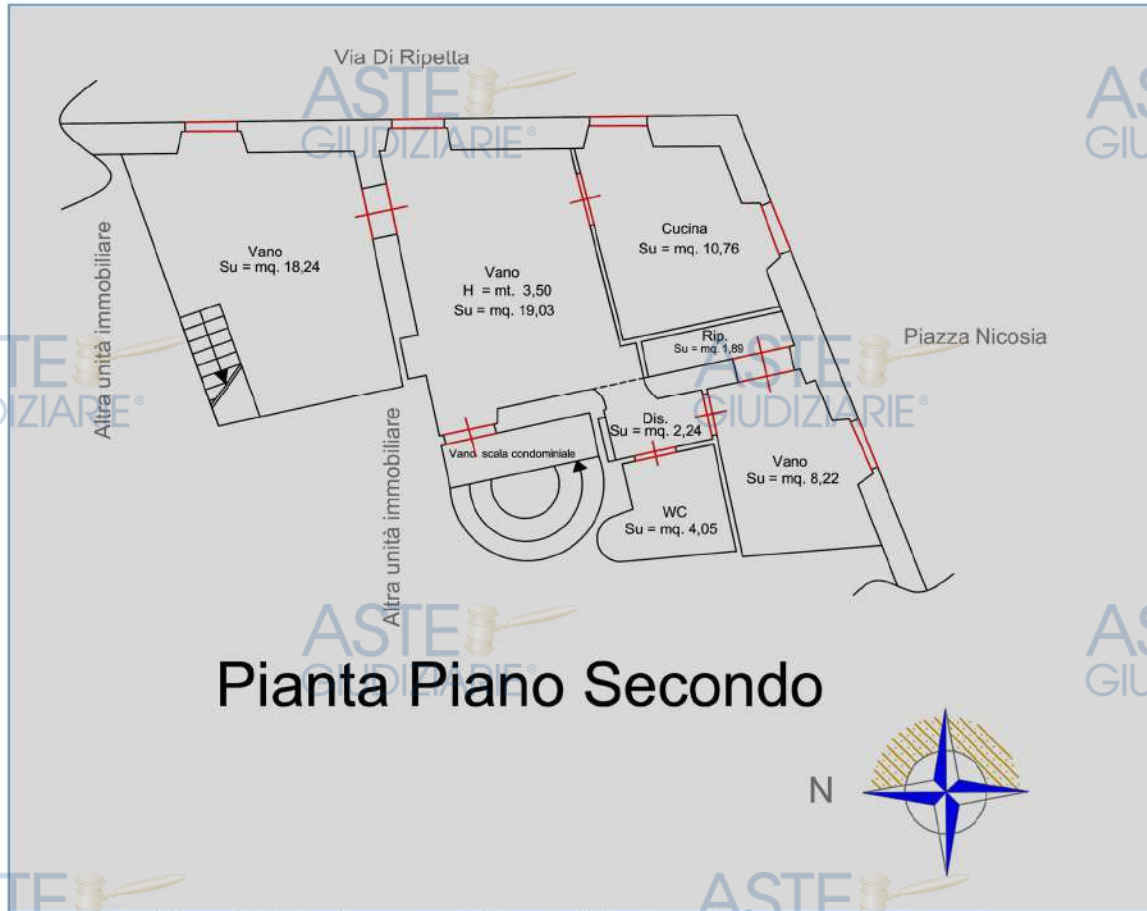


Figura 09- Visualizzazione delle superfici utili dell'immobile a piano secondo

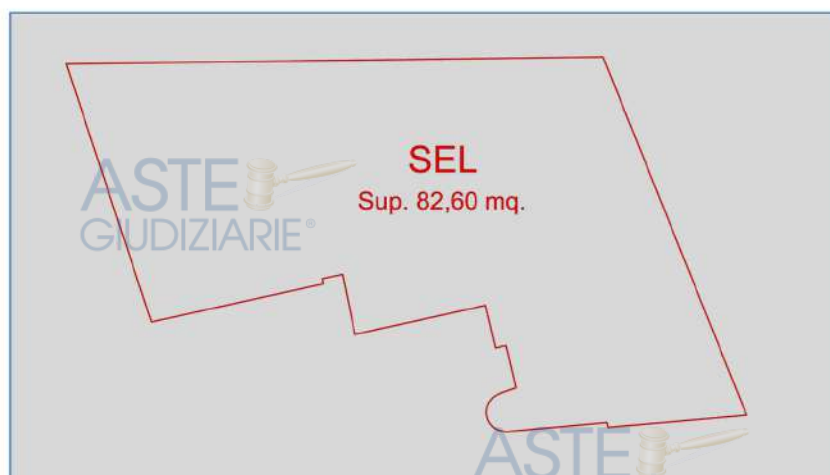


Figura 10- Visualizzazione della superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.— Tribunale di Catania

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito della documentazione in possesso, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito:

1. L'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1942. Le modifiche apportate all'interno dell'immobile sono state condotte senza alcun titolo abilitativo.

La difformità riscontrate riguardano:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Collegamento con scala interna prefabbricata del piano secondo col piano terzo

Ai fini della regolarizzazione di tali difformità, occorrerà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001.

La spesa occorrente per la regolarizzazione di quanto descritto al punto 1. inglobante gli onorari tecnici necessari per la regolarizzazione, catastazioni, oneri amministrativi, oneri oblativi e concessori, ammonta a circa € 5.000,00.

La spesa occorrente per la messa in pristino dei luoghi così da ripristinare la configurazione iniziale del bene, difformità descritta al punto 2., inglobante gli onorari tecnici necessari, oneri amministrativi, oneri edili, ammonta a circa € 7.000,00.

Dal valore di mercato di seguito determinato del bene oggetto di perizia, verranno detratti i costi sopra riportati.

La spesa occorrente per la regolarizzazione e messa in pristino quindi ammonta complessivamente a circa € 12.000,00.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Stima economica dell'immobile

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

(vedere allegato 08. Comparabili città di Roma)

1.1. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE NELLA SUA INTEREZZA**VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI****CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (superfici SEL)**

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie	
superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo	82,60			82,60	
Superfici coperte dell'immobile (100%)				Superficie totale	82,60
				Superficie commerciale	82,60
				Superficie commerciale	82,60

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra gli immobili stessi ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,50%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra in Roma Piazza del Porto di Ripetta 1 censito al	Appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo composto da ingresso, soggiorno doppio con	

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

		NCEU foglio 477 particella 9 sub 527 categoria catastale A/2 di vani catastali cinque ed avente superficie catastale totale di mq. 92. Atto pubblico di compravendita datato 26/11/2020 n. 26059 di repertorio e n. 16504 di raccolta - Notaio Dott. Stefano Bompadre - Notaio in Roma	angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio sito in Roma Via Della Scrofa 12 censito al NCEU foglio 477 particella 89 sub. 3 categoria catastale A/2 della superficie catastale totale di mq. 75. Atto pubblico datato 15/06/2021 n. 11891 di repertorio e n. 7743 di raccolta - Notaio Avv. Francesco Rizzuti - Notaio in Roma	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	850.000,00 €	620.000,00 €	
3	Data del contratto	26/11/2020	15/06/2021	13/10/2021
4	Differenziale [in mesi]	-11	-4	
5	Prezzo marginale	-354,17 €	-258,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	3.895,87 €	1.033,32 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	92,00	75,00	82,60
8	Differenziale	-9,40	7,60	
9	Prezzo al m ² Superficie	6.467,39 €	8.266,67 €	
10	Prezzo marginale Superficie	6.467,39 €	6.467,39 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-60.793,47 €	49.152,16 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Primo	Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	1	1
15	Differenziale	1,00	0,00	
16	Rapporto mercantile	-0,111	-0,111	
17	Rapporto mercantile utente	-0,080	-0,080	
18	Prezzo marginale	-68.000,00 €	-49.600,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	-68.000,00 €	0,00 €	
Impianti [Prezzo]				

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

20	Impianto idrico	Scadente	Normale	Normale
21	Differenziale	1,00	0,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	1.000,00 €	0,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Buono	Scadente	Normale
28	Valore numerico	2	0	1
29	Differenziale	-1,00	1,00	
30	Prezzo marginale	40.000,00 €	40.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	-40.000,00 €	40.000,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Buono	Normale	Buono
33	Valore numerico	2	1	2
34	Differenziale	0,00	1,00	
35	Prezzo marginale unitario	300,00 €	300,00 €	
36	Prezzo marginale	27.600,00 €	22.500,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	22.500,00 €	
Affaccio [Prezzo]				
38	Inserire un valore	normale	normale	normale
39	Valore numerico	1	1	1
40	Differenziale	0,00	0,00	
41	Prezzo marginale	10.000,00 €	5.000,00 €	
42	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				
43	Prezzo corretto	686.102,40 €	732.685,48 €	
44	Prezzo corretto unitario al m²	7.457,63 €	9.769,14 €	
45	Prezzo corretto medio	709.393,94 €	709.393,94 €	
46	Scarto %	-3,28%	3,28%	
47	Scarto assoluto	-23.291,54 €	23.291,54 €	

Divergenza: 6,79%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 709.393,94 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 709.394,00 €

Il valore determinato tiene conto sia delle condizioni dell'immobile e sia della sua favolosa posizione nel pieno centro storico della città di Roma.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 709.394,00 €. Si dovrà tenere conto della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 12.000,00. Pertanto il valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 697.394,00 che si arrotonda ad **€ 697.000,00**.

SEZIONE 2:

Appartamento sito in Roma Via Di Ripetta 138 piano terzo al N.C.E.U. foglio 477 particella 30 sub. 08- zona censuaria 1- categoria catastale A/2 -classe quinta- consistenza 5 vani- superficie catastale totale 86 mq e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 86- Rendita € 2.362,79

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona residenziale centrale (codice zona Agenzia delle entrate B/31) del Comune di Roma (RM) nel quartiere centrale e costituisce un unico appartamento ad unica elevazione fuori terra all'interno di un edificio condominiale costituito da più elevazioni fuori terra oltre alla copertura piana. L'edificio di antica realizzazione si trova in una delle più prestigiose vie di Roma a pochi metri dalla Via Condotti, Piazza Del Popolo e Piazza Montecitorio.





Figura 11- Visualizzazione satellitare dei luoghi

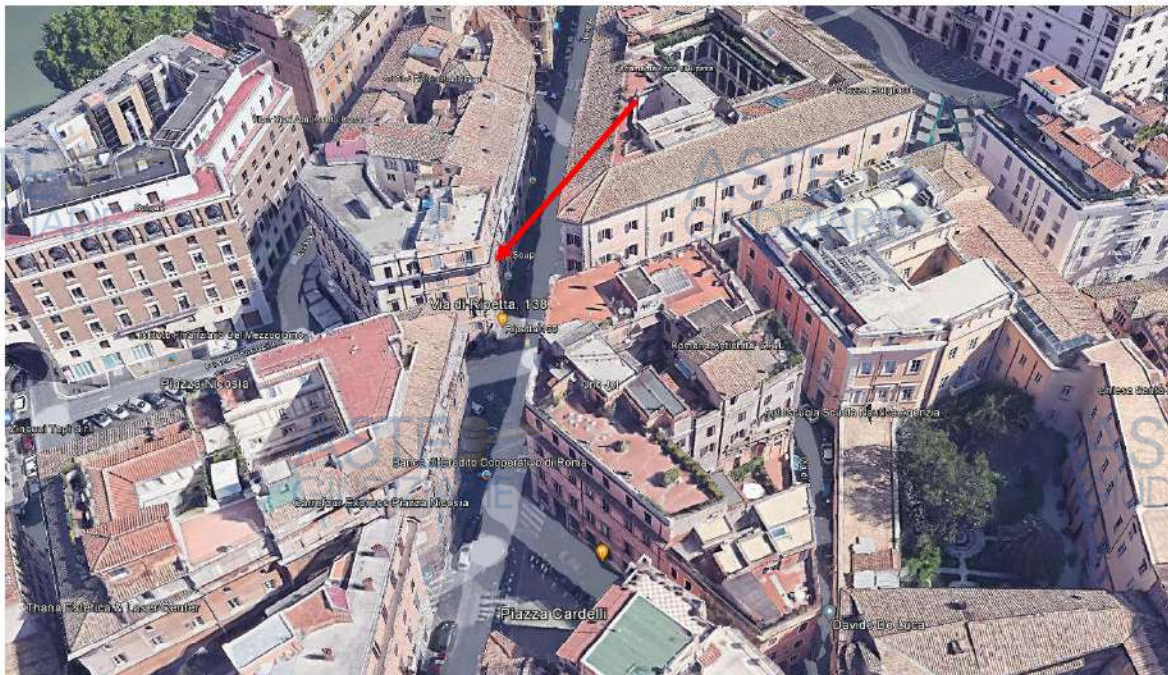


Figura 12- Visualizzazione satellitare ingrandita dell'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania



Figura 13- Visualizzazione dell'edificio nell'estratto di mappa catastale

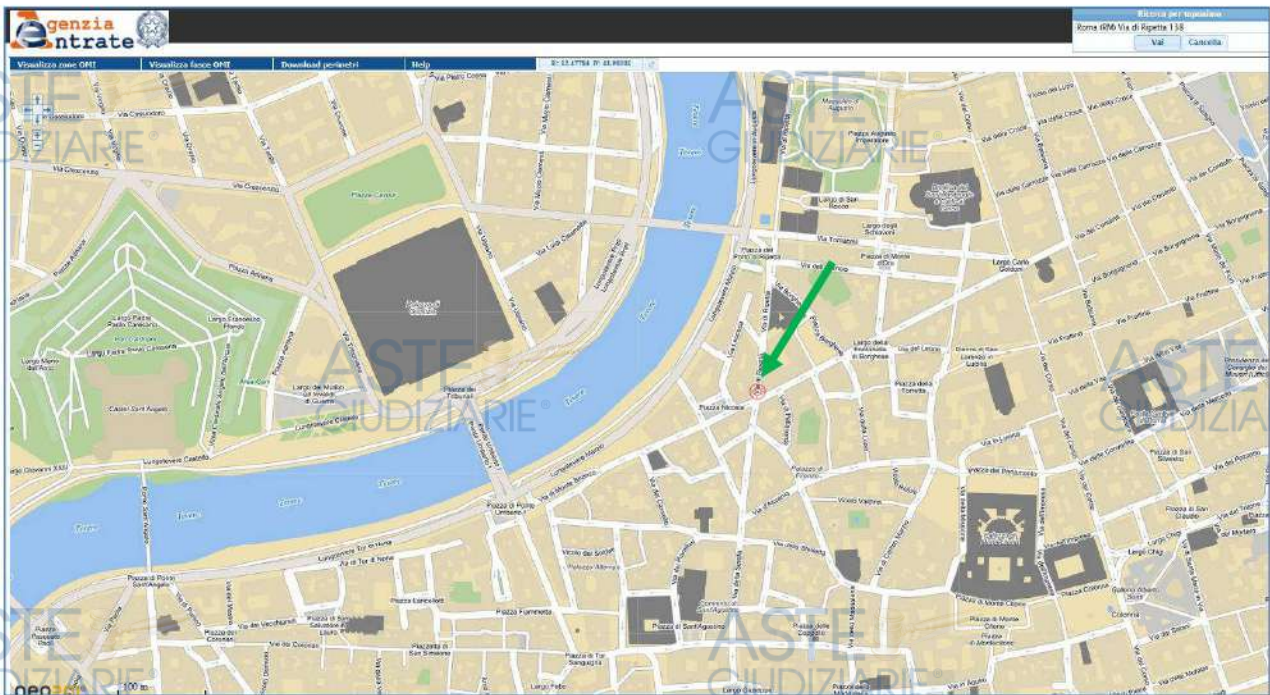


Figura 14- Visualizzazione delle zone e fasce OMI

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania



Figura 15- Visualizzazione della Zona OMI dell'Agenzia delle Entrate in cui ricade l'edificio ospitante l'immobile oggetto di valutazione



Figura 16- Visualizzazione dell'edificio condominiale e dell'immobile oggetto di valutazione

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania




CARATTERISTICHE GENERALI E DATI TECNICI

L'immobile oggetto di stima, fa parte di un edificio condominiale con struttura in muratura portante da datarsi antecedente il 1942. Tale edificio è del tipo multipiano con più elevazioni fuori terra, ricadente sulla particella catastale 30 del foglio 477. A seguito di sopralluogo, il sottoscritto ha appurato che il fabbricato su cui insiste l'immobile oggetto della presente sezione è posto ad angolo tra la Via Di Ripetta e la Piazza Nicosia ed è costituito da un piano terra destinato a botteghe su cui insiste anche, su Via Di Ripetta, il portone di ingresso al vano scala che consente di accedere ai vari livelli di piano destinati alla civile abitazione, portone posto al civico 138.

L'immobile oggetto di perizia è posto al piano terzo del detto fabbricato nel suo complesso ed

è così censito:

-  **N.C.E.U. foglio 477 particella 30 sub. 08- zona censuaria 1- categoria catastale A/2 - classe quinta- consistenza 5 vani- superficie catastale totale 86 mq e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 86- Rendita € 2.362,79**

2. Indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire indagine catastale e satellitare dei luoghi, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno sia effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio al fine di acquisire visura catastale storica ed estratto di mappa catastale aggiornati oltre che planimetria catastale.

3. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento per civile abitazione posto a piano terzo. Si accede ad esso mediante scala condominiale avente sagoma ellissoidica e precisamente salendo le scale l'immobile è posto con la porta di accesso sulla destra. L'immobile è costituito da 2,0 vani ed accessori quaet'ultimi costituiti da un WC, un ripostiglio ed un corridoio. Allo stato manca la cucina avendo collegato l'immobile con l'appartamento a piano secondo appartenente alla stessa ditta proprietaria. Si accede dal vano scala direttamente al corridoio. Ogni vano principale si affaccia mediante finestre su Via Di Ripetta ed addirittura un vano anche su Piazza Nicosia mentre il bagno si affaccia esclusivamente su Piazza Nicosia. L'immobile non è dotato di ballatoi. L'immobile si presentava in ottime condizioni di manutenzione, ristrutturato sia nella tinteggiatura che nel disigne e distribuzione degli spazi interni, con grado di rifinitura ottimo. Tale

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

appartamento durante l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione è stato collegato internamente con una scala prefabbricata all'appartamento a piano secondo di proprietà della stessa ditta proprietaria, pur rimanendo ogni singolo appartamento indipendente da un punto di vista catastale e di accesso rispetto alla scala. L'immobile allo stato risultava essere occupato dal legale rappresentante della società [REDACTED] con la propria famiglia. Si sottolinea che il sottoscritto baserà la descrizione dell'immobile secondo gli elaborati grafici dello stato di fatto così come ai fini valutativi, detraendo eventuali costi di ripristino dello stato quo ante o eventuale costo di regolarizzazione.



Figura 17- Visualizzazione della planimetria catastale in atto esistente

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

L'immobile a piano terzo oggetto di perizia risultava al momento del sopralluogo difforme alla planimetria catastale avendo il titolare durante la recente ristrutturazione edilizia modificato la distribuzione degli spazi interni dell'immobile oltre a collegare tale livello di piano col piano secondo. (vedere allegato 3. Copia dell'estratto di mappa catastale)

(vedere allegato 9. Visura e planimetria catastale dell'immobile censito al sub. 08)



Figura 18- Visualizzazione della planimetria reale dell'immobile così come rilevata dal sottoscritto CTU

L'immobile ha una conformazione planimetrica poligonale.

La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione.

Caratteristiche dell'immobile:

L'immobile si considera ai fini valutativi con le seguenti caratteristiche:

- Pavimentato con parquet;

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

- possiede il bagno completo di maiolica e pavimentato e dotato di pezzi sanitari installati. Esso è molto ampio e con pregevoli rifiniture;
- risulta arredato;
- risulta tinteggiato
- È dotato degli impianti elettrico-idrico ma nulla si conosce sulla loro conformità alla normativa vigente, si immagina data la ristrutturazione che tali impianti siano rispondenti alla normativa.

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

- L'immobile a piano terzo risultava catastato in data 19/04/2018 prot. n. RM0172754

Esistevano delle non conformità catastali ed urbanistiche dell'immobile rispetto a quanto riportato nella planimetria e precisamente:

- Esisteva una diversa organizzazione degli spazi interni;
- Esisteva un collegamento tra il livello dell'appartamento e l'immobile sottostante mediante scala interna.

L'altezza interna dell'immobile è pari a mt. 3,10.

(vedere allegato 10. Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili - elaborato progettuale n. 1/E)

L'unità immobiliare nella sua interezza, confina come di seguito:

- a Nord in parte con vano scala condominiale ed in parte con altra unità immobiliare;
- a Sud con Piazza Nicosia;
- ad Est con la Via Di Ripetta;
- ad Ovest in parte con vano scala ed in parte con altra unità immobiliare posta allo stesso livello di piano.

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Roma (RM), e risulta essere intestata come di seguito:

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata alla società [REDACTED] S.r.l. con sede in [REDACTED] - Codice Fiscale [REDACTED] con la quota di proprietà 1/1.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

La società XXXXXXXXXX S.r.l. è proprietaria a seguito di atto di compravendita datato 14/06/2018 n. 1624 di repertorio e n. 1039 di raccolta- Notaio dott.ssa Maria Lombardo- Notaio in Roma

(vedere allegato 11. Copia atto di acquisto immobile al piano terzo- Roma)

4. Superfici

La superficie commerciale ottenuta dal rilievo dell'immobile a piano terzo destinato ad appartamento per civile abitazione misura:

- a. Superficie esterna lorda misura circa mq 82,72;
- b. Superficie interna dei vari vani misura:
 - vano mq. 17,27;
 - Ripostiglio mq. 10,19;
 - Vano di mq. 17,52;
 - WC di mq. 14,92;
 - corridoio di mq. 7,02

per un totale di superficie commerciale di circa mq. 83,00

(vedere allegato 12. Planimetria dell'immobile- calcolo superfici utili e coperte- SEL - elaborato progettuale n. 1/E BIS)



Figura 19- Visualizzazione delle superfici utili dell'immobile a piano terzo

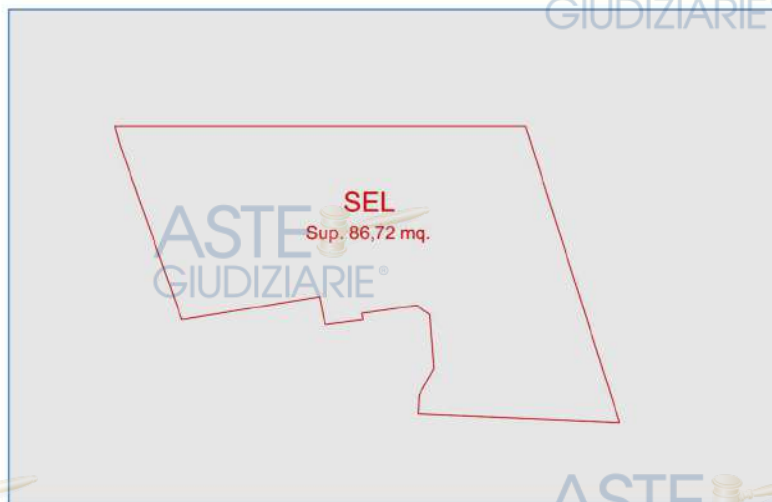


Figura 20- Visualizzazione della superficie esterna lorda dell'immobile a piano terzo

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.— Tribunale di Catania

Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito della documentazione in possesso, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito:

1. L'edificio è stato realizzato in data antecedente il 1942. Le modifiche apportate all'interno dell'immobile sono state condotte senza alcun titolo abilitativo.

La difformità riscontrate riguardano:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Collegamento con scala interna prefabbricata del piano secondo col piano secondo

Ai fini della regolarizzazione di tali difformità, occorrerà presentare una SCIA in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001.

La spesa occorrente per la regolarizzazione di quanto descritto al punto 1. inglobante gli onorari tecnici necessari per la regolarizzazione, catastazioni, oneri amministrativi, oneri oblativi e concessori, ammonta a circa € 5.000,00.

La spesa occorrente per la messa in pristino dei luoghi così da ripristinare la configurazione iniziale del bene (rifacimento dell'ambiente cucina ecc...), inglobante gli onorari tecnici necessari, oneri amministrativi, oneri edili, ammonta a circa € 4.000,00.

Dal valore di mercato di seguito determinato del bene oggetto di perizia, verranno detratti i costi sopra riportati.

La spesa occorrente per la regolarizzazione e messa in pristino quindi ammonta complessivamente a circa € 9.000,00.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Stima economica dell'immobile

METODO DI STIMA UTILIZZATO

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

(vedere allegato 08. Comparabili città di Roma)

1.2. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale P (Liv) viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1-\text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P (\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (- \text{RM})$$

OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

VALUTAZIONE E STIMA DEL CESPITE NELLA SUA INTEREZZA**VALUTAZIONE E STIMA DEGLI IMMOBILI****CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI (superfici SEL)**

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie esterna lorda dell'immobile a piano secondo	82,72			82,72
Superfici coperte dell'immobile (100%)		Superficie totale		82,72
		Superficie commerciale		82,72
		Superficie commerciale		82,72

INDAGINI DI MERCATO

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra gli immobili stessi ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,50%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento ad uso abitazione posto al piano terra in Roma Piazza del Porto di Ripetta 1	Appartamento ad uso abitazione ubicato al piano primo composto da ingresso, soggiorno	

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

		censito al NCEU foglio 477 particella 9 sub 527 categoria catastale A/2 di vani catastali cinque ed avente superficie catastale totale di mq. 92. Atto pubblico di compravendita datato 26/11/2020 n. 26059 di repertorio e n. 16504 di raccolta - Notaio Dott. Stefano Bompadre - Notaio in Roma	doppio con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio sito in Roma Via Della Scrofa 12 censito al NCEU foglio 477 particella 89 sub. 3 categoria catastale A/2 della superficie catastale totale di mq. 75. Atto pubblico datato 15/06/2021 n. 11891 di repertorio e n. 7743 di raccolta - Notaio Avv. Francesco Rizzuti - Notaio in Roma	
Dati del contratto				
2	Prezzo di vendita	850.000,00 €	620.000,00 €	
3	Data del contratto	26/11/2020	15/06/2021	13/10/2021
4	Differenziale [in mesi]	-11	-4	
5	Prezzo marginale	-354,17 €	-258,33 €	
6	Prezzo della caratteristica	3.895,87 €	1.033,32 €	
Superfici				
7	Superficie commerciale [m ²]	92,00	75,00	82,72
8	Differenziale	-9,28	7,72	
9	Prezzo al m ² Superficie	6.467,39 €	8.266,67 €	
10	Prezzo marginale Superficie	6.467,39 €	6.467,39 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	-60.017,38 €	49.928,25 €	
Livello di piano				
12	Piano	Terra	Primo	Terzo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	1	0
15	Differenziale	0,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	-0,111	-0,111	
17	Rapporto mercantile utente	0,050	0,050	
18	Prezzo marginale	42.500,00 €	32.631,58 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-32.631,58 €	

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Impianti [Prezzo]				
20	Impianto idrico	Scadente	Normale	Scadente
21	Differenziale	0,00	-1,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-1.000,00 €	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]				
27	Livello di manutenzione esterna	Buono	Scadente	Normale
28	Valore numerico	2	0	1
29	Differenziale	-1,00	1,00	
30	Prezzo marginale	40.000,00 €	40.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	-40.000,00 €	40.000,00 €	
Manutenzione interna [Prezzo al m²]				
32	Livello di manutenzione interna	Buono	Normale	Buono
33	Valore numerico	2	1	2
34	Differenziale	0,00	1,00	
35	Prezzo marginale unitario	300,00 €	300,00 €	
36	Prezzo marginale	27.600,00 €	22.500,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	22.500,00 €	
Affaccio [Prezzo]				
38	Inserire un valore	normale	normale	normale
39	Valore numerico	1	1	1
40	Differenziale	0,00	0,00	
41	Prezzo marginale	10.000,00 €	5.000,00 €	
42	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
Risultati				
43	Prezzo corretto	753.878,49 €	699.829,99 €	
44	Prezzo corretto unitario al m²	8.194,33 €	9.331,07 €	
45	Prezzo corretto medio	726.854,24 €	726.854,24 €	
46	Scarto %	3,72%	-3,72%	
47	Scarto assoluto	27.024,25 €	-27.024,25 €	

Divergenza:	7,72%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	726.854,24 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	726.854,00 €

Il valore determinato tiene conto sia delle condizioni dell'immobile e sia della sua favolosa posizione nel pieno centro storico della città di Roma.

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 726.854,00 €. Si dovrà tenere conto della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 9.000,00. Pertanto il valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 717.854,00 che si arrotonda ad **€ 717.800,00**.



Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

36



Inoltre, non può escludersi anche un parziale coinvolgimento dei comuni dell'entroterra siculo, visto che il sito dista dall'autostrada A19 solo 25 km (svincolo Catenanuova). La materia prima della cava in esame è la pietra lavica sotto forma di blocchi da destinare alla segazione e tout venant da sottoporre al processo di frantumazione e classificazione inerti. Considerato che dalla relazione del Geologo sulla base dei rilievi tecnici eseguiti il materiale di cava potenzialmente estraibile è pari a 806.000 mc, ma prudenzialmente si ritiene che esso possa subire una decurtazione di almeno il 20%, per cui il volume complessivo alla base della valutazione del sottoscritto è pari a mc. 644.800,00. Una stima prudenziale in riferimento alla visita operata dal sottoscritto porta alla considerazione che circa il 15% (stima prudenziale) sia conforme ai requisiti dei massi per la segazione ed l'85% idoneo per la produzione di aggregati lavici. Tale percentuale è in linea con quanto ipotizzato dal Geologo nella sua relazione sulla Cava.

Alla luce delle superiori descrizioni, il sottoscritto ha eseguito una indagine di mercato nel settore, determinando in funzione della quantità estraibile e della qualità del materiale estratto, che il più probabile valore unitario di tale giacimento sia stimabile in circa €/mc 1,20.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore più probabile da attribuire a tale giacimento di cava qualora fosse concessa l'autorizzazione da parte degli organi competenti ed in relazione al volume estraibile, è pari a:

Valore del giacimento di cava in relazione ai terreni oggetto della presente perizia =
€/mc 1,20 x mc 644.800,00 = € 773.760,00

A tale valore andrebbe aggiunto il valore dei terreni non oggetto del giacimento di cava pari a € 7.717,60 come sopra determinati.

RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Alla luce delle superiori determinazioni si riassume come di seguito:

SEZIONE 1:

Appartamento sito in Roma Via Di Ripetta 138 piano secondo al N.C.E.U. foglio 477particella 30 sub. 06 zona censuaria 1- categoria catastale A/2 classe quinta-consistenza 5 vani- superficie catastale totale 85 mq e superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 85- Rendita € 2.362,79

Il più probabile valore di mercato € 697.000,00

SEZIONE 2:

*Appartamento sito in Roma Via Di Ripetta 138 piano terzo al N.C.E.U. foglio 477
particella 30 sub. 08- zona censuaria 1- categoria catastale A/2 -classe quinta-
consistenza 5 vani- superficie catastale totale 86 mq e superficie catastale totale escluse
le aree scoperte mq. 86- Rendita € 2.362,79*

Il più probabile valore di mercato € 717.800,00

SEZIONE 3:

Immobili:



Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania



Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Valverde, 25/10/2021

IL CTU

Ing. Giuseppe Raciti

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N. 1. VERBALE DI CONFERIMENTO INCARICO

ALLEGATO N. 2. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 21-24 E 25/09/2021

ALLEGATO N. 3. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE FOGLIO 477 PARTICELLA 30

ALLEGATO N. 4. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 06

ALLEGATO N. 5. V PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D

ALLEGATO N. 6. COPIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILI IN ROMA

ALLEGATO N. 7- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/D BIS

ALLEGATO N. 8. COMPARABILI CITTÀ DI ROMA

ALLEGATO N. 9. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 08

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC. – Tribunale di Catania

ALLEGATO N. 10. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E

ALLEGATO N. 11- COPIA ATTO DI ACQUISTO IMMOBILE AL PIANO TERZO- ROMA

ALLEGATO N. 12. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/E BIS

ALLEGATO N. 13. COPIA DELL'ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE UDINE FOGLIO 19 PARTICELLA 1070

ALLEGATO N. 14. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 01

ALLEGATO N. 15- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/ABIS

ALLEGATO N. 16. COPIA ATTO DI PROPRIETÀ DEL 06/03/2017

ALLEGATO N. 17. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B BIS

ALLEGATO N. 18- VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO AL SUB. 03

ALLEGATO N. 19. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A-TRIS

ALLEGATO N. 20. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B TRIS

ALLEGATO N. 21. ANNUNCI IMMOBILIARI UDINE -FORGARIA

ALLEGATO N. 22. COPIA ATTO DI PROPRIETÀ DEL 03/05/2019

ALLEGATO N. 23- VISURE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO

ALLEGATO N. 24. STRALCIO CATASTALE RIPORTANTE LE SUPERFICI DEI LOTTI DI TERRENO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A QUATER

ALLEGATO N. 25. COPIA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA – COMUNE DI UDINE

ALLEGATO N. 26. COPIA ANNUNCIO TERRENI AGRICOLI A FORGARIA- UDINE

ALLEGATO N. 27. VISURA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE CENSITO ALLA PARTICELLA 1844

ALLEGATO N. 28. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A

ALLEGATO N. 29. VISURE CATASTALI DEI LOTTI DI TERRENO-PARTICELLE 1995 E 1996

Procedura Concordato preventivo n. 14/2020 R. CONC.– Tribunale di Catania

**ALLEGATO N. 30- PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- CALCOLO SUPERFICI UTILI E COPERTE- SEL -
ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B**

**ALLEGATO N. 31. PLANIMETRIA STRALCIO DI MAPPA RIPORTANTE LA SUPERFICIE DEI LOTTI DI
TERRENO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B-QUATER**

ALLEGATO N. 32. COPIA MAPPA CATASTALE

ALLEGATO N. 33. COPIA ATTO DI ACQUISTO TERRENI ED IMMOBILI IN UDINE VIA TRICESIMO

**ALLEGATO N. 34. VISURE CATASTALI DEI TERRENI ED IMMOBILI OGGETTO DELL'INTERVENTO
EDILIZIO**

ALLEGATO N. 35. COPIA DEL RILASCIO PROVVEDIMENTO FINALE

ALLEGATO N. 36. COPIA DEI VALORI OMI E ANNUNCI DI AGENZIE IMMOBILIARI

ALLEGATO N. 37. ELABORATO GRAFICO 1/G

ALLEGATO N. 38- COPIA DEL CERTIFICATO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

**ALLEGATO N. 39. COPIA DELLA VISURA CATASTALE DEI LOTTI DI TERRENO E FABBRICATI RURALI
DEL FOGLIO 43 E 54**

**ALLEGATO N. 40. COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL
COMUNE DI ADRANO**

ALLEGATO N. 41. COPIA ANNUNCIO TERRENI AGRICOLI AD ADRANO

ALLEGATO N. 42. ELABORATO GRAFICO 1/F

ALLEGATO N. 43. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DEL FOGLIO 43

ALLEGATO N. 44. COPIA DEL DECRETO DI AGGIUDICAZIONE E TRASFERIMENTO IMMOBILI

ALLEGATO N. 45. COPIA DELLA RELAZIONE DEL DOTT. ALFIO GRASSI

ALLEGATO N. 46. ALLEGATO FOTOGRAFICO