

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE - UFFICIO DI RIETI**

G.E. dr.ssa Roberta Della Fina

Liquidazione Giudiziale n. 11/2023

CURATORE: dott. Francesco Renzi

PERITO ESTIMATORE: dott. ing. Matteo Buzzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio
per stima immobiliare

SCALA

TAVOLA

Il Richiedente:

CURATORE:
dott. Francesco Renzi

data:

Il ctu:

Ing. Matteo BUZZI

Via Padule, 21
02100 RIETI
Tel. 0746/274444 - Cell. 333.4971043
matteo.buzzi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

INDICE

1.	Premessa.....	pag. 2
2.	Esame degli atti.....	pag. 2
3.	Attività condotte.....	pag. 2
4.	Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 3
5.	Esame degli atti acquisiti.....	pag. 3
6.	Descrizione dei luoghi e del compendio immobiliare.....	pag. 3
7.	Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 8
8.	Descrizione ed analisi di dettaglio del compendio immobiliare.....	pag. 8
	8.1 Dati catastali.....	pag. 8
	8.2 Confini.....	pag. 9
	8.3 Descrizione dello stato dei luoghi.....	pag. 10
	8.4 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi.....	pag. 11
	8.5 Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato.....	pag. 11
	8.6 Conformità urbanistica e dichiarazione di agibilità.....	pag. 11
	8.7 Certificazione energetica.....	pag. 12
	8.8 Computo superfici.....	pag. 12
	8.9 Identità dei debitori e titolo di proprietà.....	pag. 12
	8.10 Rilievo fotografico.....	pag. 12
	8.11 Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali.....	pag. 13
	8.12 Indicazione dell'esistenza di oneri di concessione edilizia.....	pag. 13
9.	Definizione della stima e del valore di mercato.....	pag. 13
10.	Definizione delle detrazioni da applicare alla stima.....	pag. 17
11.	Conclusioni del processo estimativo.....	pag. 18
12.	Congedo esperto.....	pag. 19

Elenco Allegati

- **Allegato n. 1:** Elaborato grafico del bene pignorato
- **Allegato n. 2:** Elaborato fotografico del bene pignorato
- **Allegato n. 3:** Risultanze tecniche emerse dall'Agenzia delle Entrate
- **Allegato n. 4:** Risultanze tecniche accesso atti amministrativi
- **Allegato n. 5:** Visure ipocatastali
- **Allegato n. 6:** Bozzetto descrittivo

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI

Sezione Fallimentare Ufficio di Rieti

Giudice Delegata dr.ssa Roberta Della Fina

Liquidazione Giudiziale n. 11/2023

DEBITORE:

CURATORE: Dott. Francesco Renzi

PERITO INCARICATO: Dott. Ing. Matteo Buzzi

Mandato peritale del 22 maggio 2024

1. Premessa

Lo scrivente, Dott. Ing. Matteo Buzzi regolarmente iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Rieti al n. 663, facendo seguito all'incarico ricevuto dal Curatore con mandato di incarico, redige la presente relazione di consulenza dopo aver effettuato gli accertamenti del caso ed esame degli atti.

2. Esame degli atti

Di seguito si riporta l'analisi sintetica degli atti forniti e richiesti alle parti:

- Accesso atti Comune di Fiano Romano;
- Accesso atti Agenzia delle Entrate;
- Accesso atti Regione Lazio Ufficio Genio Civile.

3. Attività condotte

Le attività peritali e lo studio degli atti, necessari alla verifica delle informazioni, è stata condotta tramite:

- Studio della documentazione tecnica;
- Sopralluoghi tecnici;
- Rilievi fotografici;
- Rilievi celerimetrici interni ed esterni al fabbricato oggetto di perizia;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune;

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico della Regione Lazio Area Genio Civile;
- Accesso atti amministrativi eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale dell'Agenzia delle Entrate.

4. Svolgimento delle operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali è avvenuto il 05/06/2024 presso i luoghi di causa, ubicati in Comune di Fiano Romano (RM), Via Venezia, 15 identificato con i seguenti dati: N.C.T. del Comune di Fiano Romano Fg. 22 P.la 500 Sub. 3.

Breve descrizione dei sopralluoghi

Durante il sopralluogo si è proceduto in un dettagliato rilievo fotografico delle aree interessate e del compendio immobiliare (Allegato 2) dove vengono fotografate tutte le unità immobiliari e le varie aree esterne con contestuale verifica del fabbricato, rilievo e valutazione dello stato di conformità dello stesso rispetto a quanto autorizzato.

5. Esame degli atti acquisiti

Per inquadrare la vicenda edilizia con riferimento agli aspetti tecnici urbanistici e strutturali, sono stati analizzati una serie di atti alcuni dei quali presi dal Curatore ed altri richiesti tramite gli accessi agli atti effettuati presso i vari Enti.

Nello specifico sono stati estrapolati i seguenti documenti:

- Comune di Fiano Romano – Sanatoria di opere edilizie abusive n. 450 del 1985.
- Regione Lazio - Area Genio civile - Accesso atti prot. 2024_0628 - Autorizzazione sismica Pos. 19552.
- Agenzia delle Entrate - Visure catastali al Catasto terreni e Fabbricati di cui al Fg. 22 P.la 500 Sub. 3.

6. Descrizione dei luoghi e del compendio immobiliare

In occasione dei sopralluoghi effettuati, lo scrivente Perito si è recato sui luoghi di causa al fine di prendere diretta visione dei luoghi e dei manufatti onde rilevarne la consistenza e lo stato di conservazione.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

Contesto urbanistico: inquadramento delle aree interessate

Il complesso immobiliare si inserisce all'interno di un'area residenziale del Comune di Fiano Romano, poco distante dal centro storico della città.

La fotografia aerea tratta da Google Earth, mostra l'attuale contesto urbanistico in cui detto comprensorio è inserito, opportunamente evidenziato.



Foto 1 - Foto aerofotogrammetria - fonte google maps

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**



Foto 2 - Foto aerofotogrammetria - fonte google maps



Foto 3 - Foto aerofotogrammetria - fonte google maps

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

Contesto edilizio: breve descrizione degli immobili

L'unità immobiliare oggetto di stima è situato all'interno di un compendio immobiliare, costituito come si evince dalle foto 2 e 3 da un fabbricato per civile abitazione di tre piani fuori terra con circostante area pertinenziale e con relativi annessi. L'area è delimitata con recinzione e vi è un accesso diretto dalla limitrofa Via Venezia.

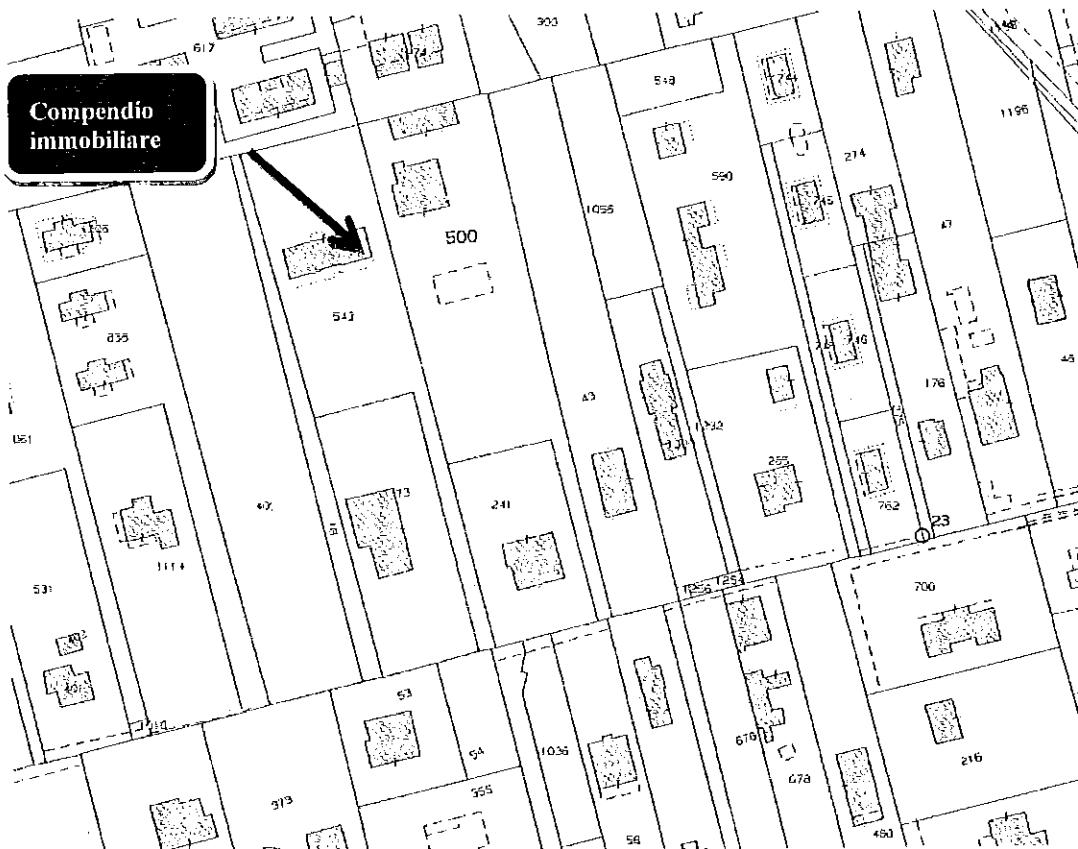


Foto 4 - estratto di mappa

Il fabbricato come si vede dalle fotografie allegate e dalla foto 5 è un compendio immobiliare costituito da diverse unità immobiliari. L'unità oggetto di stima è posta al piano secondo.

La struttura portante è in c.a. con tamponatura di laterizio. I solai di piano sono in laterocemento come quelli di copertura dotato di sistema di impermeabilizzazione e manto di copertura in tegole. I prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono presenti infissi in legno con persiane in alluminio.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**



Foto 5 - prospetto principale



Foto 6 - prospetto principale

Esteriormente come si vede nella foto 4 e 5 l'area è a verde naturale e sono presenti localmente muri di recinzione e diversi annessi.

Il fabbricato a livello di finiture e per la porzione oggetto di interesse, è completo sia internamente che esternamente.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

7. Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c. e vincoli e oneri giuridici

Il sottoscritto ha verificato la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., 2° comma, nello specifico:

- estratto di mappa del catasto terreni (allegato 3);
- certificato di attuale intestazione del Catasto terreni e del Catasto Fabbricati (allegato 3);

Sono state acquisite le seguenti note di iscrizione (allegato 5), nello specifico:

- nota di iscrizione ipoteca volontaria del 16/07/2009 n. rep. 3273/2003 su immobile contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano al fg. 22 p.lla 500 sub. 3 a favore di Cassa di Risparmio di Rieti (Creditore ipotecario) debitori ipotecari (debitore non datore);
- nota di iscrizione ipoteca volontaria del 29/11/2017 n. rep. 70141/14926 su immobile contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano al foglio 22 particella 500 subalterno 3 a favore di Imprebanca S.P.A. (Creditore ipotecario) contro debitori ipotecari (debitore non datore);
- nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 18/09/2018 n. rep. 12699/9718 su immobile contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano al foglio 22 particella 500 subalterno 3 a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione contro debitori ipotecari (debitore non datore);

Sono state acquisite le seguenti note di trascrizione (allegato 5), nello specifico:

- nota di trascrizione atto di donazione del 07/02/1979 n. rep. 729 su terreno contraddistinto al catasto terreni del Comune di Fiano Romano al foglio 22 particella 42 con annesso fabbricato rurale, tra concedente e destinatario (donante) e concedente e destinatario (donatore);
- nota di trascrizione atto di donazione del 20/07/2012 n. rep. 29058/16327 su immobile contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano al foglio 22 particella 500 subalterno 3, tra concedente e destinatario (donante) e concedente e destinatario (donatore);
- nota di trascrizione atto giudiziario del 18/12/2023 n. rep. 14 su immobile contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Fiano Romano al foglio 22 particella 500 subalterno 3 e su fabbricato contraddistinto al foglio 12 particella 937 subalterni concedente e destinatario (donante) e concedente e destinatario (donatore);

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
Liquidazione Giudiziale N. 11/2023

510 e 514, a favore di massa dei creditori della liquidazione giudiziale di

8. Descrizione ed analisi di dettaglio del compendio immobiliare

8.1 Dati catastali

Come da indagini catastali effettuate dal tecnico i beni oggetto della presente valutazione risultano attualmente catastalmente censiti come segue, elencando contestualmente diritti e quote.

Dati della richiesta	Comune di FIANO ROMANO (Codice:D561) Provincia di ROMA Foglio: 22 Particella: 500 Sub.: 3																																																															
INTESTATO																																																																
1 MARINELLI Marco nato a ROMA (RM) il 13/01/1973 KRNNDRC73A13H501W* (I) Proprietà 1/1																																																																
Unità immobiliare dal 09/11/2015																																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">N.</th> <th colspan="4">DATI IDENTIFICATIVI</th> <th colspan="4">DATI DI CLASSAMENTO</th> <th colspan="2">DATI DERIVANTI DA</th> </tr> <tr> <th>Serrone Urbana</th> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td>22</td> <td>500</td> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td>A/7</td> <td>4</td> <td>4,5 vani</td> <td>Euro 720,46</td> <td>Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Indirizzo</td><td colspan="4">VIA VENEZIA n. SNC P.zza 2</td><td>Parts</td><td>3/14</td><td>3/14</td><td>3/14</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="2">Notifica</td><td colspan="4"></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>										N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		Serrone Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Rendita	1		22	500	3			A/7	4	4,5 vani	Euro 720,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.	Indirizzo		VIA VENEZIA n. SNC P.zza 2				Parts	3/14	3/14	3/14		Notifica										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA																																																							
	Serrone Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza Catastale	Rendita																																																						
1		22	500	3			A/7	4	4,5 vani	Euro 720,46	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in vista dei dati di superficie.																																																					
Indirizzo		VIA VENEZIA n. SNC P.zza 2				Parts	3/14	3/14	3/14																																																							
Notifica																																																																

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D561 - Foglio 22 - Particella 500

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/07/2012

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
DA			(I) Proprietà 1/1	

b. 28791/2012 Repubblica PI di ROMA / 20/07/2012 - RENDICO Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM) Repubblica / 20/07/2012 - CONCESSIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico

Situazione degli intestati dal 31/08/1995

N.	DATI ANAGRAFICI		DIRITTI E ONERI REALI	
1			(I) Proprietà 500/1000 fino al 20/07/2012	

1 COSTITUZIONE del 31/08/1995 (n. 76348/1995)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cf. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Tutti i dati riportati sono stati desunti dalla Visura Catastale n. T136844 del 24/05/2024.

8.2 Confini

Come desunto sia dalla documentazione catastale, progettuale che dai sopralluogo e dalla disamina della documentazione reperita, i confini delle unità immobiliari risultano essere i seguenti:

UNITA FOGLIO NCF/22, MAPPALE 500 SUBALTERNO 3/ confina con:

- P.la 500 sub. 2 e sub. 4 - Fabbricato - proprietà ^

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

- P.la 543 – Fabbricato - proprietà M.....

Fr-

- P.la 43 – Fabbricato -
- P.la 974 – Fabbricato
- P.la 241 – Fabbricato

8.3 Descrizione dello stato dei luoghi

Il fabbricato è sito nel Comune di Fiano Romano (RM), Via Venezia, 15 identificato con i seguenti dati: N.C.T. del Comune di Fiano Romano Fg. 22 P.la 500. La porzione di fabbricato oggetto di stima è distinta al Sub. 3 di Categoria A/7 Classe 4 Consistenza 4.5 vani Superficie catastale 106 mq Rendita 720.46 Euro.

L'allegato 1 individua graficamente il compendio immobiliare quanto qui descritto. Lo stesso è costituito da un comprensorio di diverse unità immobiliari per civile abitazione con pertinenze ad garage / magazzino poste al piano terra e corte esclusiva a tutte le unità immobiliari. È presente anche una piscina interrata di cui non sono a conoscenza dell'uso legittimo legato alle proprietà immobiliari.

Il fabbricato è stato edificato su tre piani fuori terra con copertura a falde con struttura portante verticale in c.a. ordinario e orizzontale in laterocemento, come in laterocemento sono le scale di accesso ai piani superiori e la copertura completata da impermeabilizzazione e manto di copertura.

Alle unità immobiliari si accede tramite un corpo scala con accesso sulla corte pertinenziale.

L'accesso all'area avviene tramite un passo carraio sulla Via Venezia.

L'area limitrofa è costituita da una zona a destinazione principalmente residenziale.

La porzione oggetto di stima, così come si presenta, è stata edificata senza alcun titolo edilizio, poi successivamente è stata oggetto di un condono con rilascio di Concessione in Sanatoria N. 19/98 del Registro.

La facciata esterna è intonacata e tinteggiata.

L'unità immobiliare ha una consistenza di circa 106.00 mq (superficie catastale), altezza di piano variabile ed è così distribuito: ingresso soggiorno con angolo cottura, bagno, n. 2 camere e balconi.

L'appartamento presenta difformità urbanistiche relativamente ad una diversa distribuzione interna e difformità prospettiche esterne.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

Finiture interne: l'immobile è dotato di pavimentazioni interne, rivestimenti interni, pavimentazioni esterne, pareti e soffitte sono rasate e tinteggiate.

Impianti tecnologici: impianto elettrico schermato e completo, impianto idrotermosanitario schermato e completo, impianto di riscaldamento schermato e completo.

Infissi: sono presenti infissi esterni in legno con persiane in alluminio e portoncino di ingresso.

L'unità immobiliare è regolarmente censita al catasto dei fabbricati.

8.4 Ubicazione ed accessibilità toponomastica dei luoghi

La proprietà è sita in Comune di Fiano Romano (RM) e sita in zona poco distante dal centro storico della cittadina I luoghi sono accessibili direttamente dalla pubblica Via Venezia.

8.5 Identificazione dell'essere l'immobile libero o occupato

L' immobile risulta al momento occupato.

8.6 Conformità urbanistica e dichiarazione di agibilità

In data 06/09/2024 previa richiesta effettuata tramite PEC presso il Comune di Fiano Romano per questo tipo di richieste, veniva avanzata domanda di accesso agli atti per la visione dei titoli edilizi relativi all'immobile.

La richiesta è stata evasa e il sottoscritto tecnico ha potuto visionare e ricevere copia dei titoli edilizi riguardanti l'abitazione e gli accessori oggetto di stima.

E' stato accertato che agli atti presenti nel fascicolo sono i seguenti:

- Sanatoria di opere edilizie abusive n. 450 del 1985 con relativi allegati;
- Concessione in sanatoria n.19/98 del Registro e relativi allegati.

In data 06/09/2024 previa richiesta effettuata tramite PEC presso la Regione Lazio Area Genio Civile per questo tipo di richieste, veniva avanzata domanda di accesso agli atti per la visione del progetto strutturale relativi all'immobile.

La richiesta è stata evasa e il sottoscritto tecnico ha ricevuto copia del progetto riguardante l'abitazione e gli accessori oggetto di stima.

E' stato accertato che agli atti sono presenti:

- Progetto strutturale Pos. 19552 con relativi allegati.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

In riferimento alla conformità urbanistica, per quanto visionato, il fabbricato non è regolare dal punto di vista urbanistico in quanto l'attuale distribuzione non coincide con quella dichiarata agli atti.

Nello specifico sono presenti alcune irregolarità che rendono lo stesso allo stato attuale da sanare laddove possibile e definire lo stesso in tutte le sue parti interne ed esterne. Potendo elencare tali difformità si evidenzia quanto segue:

- Internamente sono presenti delle difformità a livello di distribuzione interna;
- Esternamente si ha una difformità a livello prospettico in quanto un balcone, a differenza di quanto riportato nell'elaborato grafico del condono, è stato realizzato parzialmente a tetto invece che balcone come previsto.

Per quanto sopra si dichiara la non conformità urbanistica.

Non risulta inoltre disponibile il certificato di agibilità dei locali.

8.7 Certificazione energetica

Non sono presenti agli atti documenti relativi alla classe energetica del compendio immobiliare.

8.8 Computo superfici

Unità immobiliare censita presso il Catasto N.C.T. del Comune di Fiano Romano Fg. 22 P.la 500 Sub. 3 della consistenza catastale di 106 m² e Totale esluse aree scoperte di 104 m².

Sono state prese delle misurazioni allo scopo di verificare l'effettiva consistenza dell'immobile.

I dati metrici sono riportati nella scheda di valutazione dell'unità immobiliare.

8.9 Identità dei proprietari e titolo di proprietà

L'intestatario dell'immobile risulta essere unico e così identificato:

- !
- DATI DERIVANTI DA Atto del 20/07/2012 Pubblico ufficiale CANNATA BERNARDO Sede CASTELNUOVO DI PORTO (RM) Repertorio n. 29058 - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 24979.1/2012 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 30/07/2012.

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

8.10 Rilievo fotografico

Il rilievo fotografico (allegato 2) è stato realizzato contestualmente al rilievo metrico. Detto rilievo è stato effettuato con macchina fotografica digitale di proprietà dell'esperto. Tutte le fotografie sono salvate in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto:

- PER L'ESTERNO: Inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonale e carrabile, documentando altresì la corte esclusiva di pertinenza all'abitazione e i fabbricati accessori.
- PER L'INTERNO: individuazione dei diversi locali di abitazione e corpo accessorio.

8.11 Indicazione dell'esistenza di oneri condominiali

Non sono a conoscenza di oneri condominiali e/o di eventuali costi di gestione delle aree comuni.

8.12 Indicazione dell'esistenza di oneri di concessione edilizia

Come si evince dagli atti estrapolati in Comune non risultano oneri concessori da saldare.

9. Definizione della stima e del valore di mercato

La valutazione immobiliare del compendio immobiliare è stata eseguita sulla scorta di valutazione di natura personale, analizzando anche il mercato immobiliare locale desunto da varie fonti e dall'analisi anche dei dati presi dall'osservatorio dei beni immobiliari che per la zona in questione hanno i seguenti parametri:

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: ROMA

Comune: FIANO ROMANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA (VIA DELLO SPORT)

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.:0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1450	L	6	8,5	L
Box	NORMALE	600	850	L	2,8	4	L
Ville e Villini	NORMALE	1400	2100	L	5,5	8	L

Considerando i dati dell'Osservatorio qui sopra riportati, lo scrivente ritiene di sottolineare alcuni aspetti:

- il compendio immobiliare non è di recente costruzione e non sembrerebbe essere stato oggetto di ristrutturazioni ed opere di manutenzione significative;

Per quanto riguarda l'abitazione, lo scrivente ritiene necessario anche adeguare le superfici in base ad alcuni coefficienti di differenziazione per meglio determinare il più probabile valore di mercato. I coefficienti presi in considerazione sono i seguenti stimati in %.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	
TIPOLOGIA EDILIZIA	
QUALITÀ DELL'EDIFICIO	
REGOLARITÀ URBANISTICA	
LIVELLO DI PIANO	
VETUSTÀ	
CLASSE DEMOGRAFICA	
UBICAZIONE	
ESPOSIZIONE	
LUMINOSITÀ	
FINITURA	
DISPONIBILITÀ	

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

EFFICIENZA ENERGETICA
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO
IMPIANTO ELETTRICO
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI
IMPIANTO CITOFONICO
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO
IMPIANTO ANTENNA TV
SERRAMENTI ESTERNI
FINESTRATURA
PORTE INTERNE
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE
RIVESTIMENTI
PARCHEGGI COMUNI
ARREDAMENTO

I dati metrici e le schede grafiche delle varie unità immobiliari sono riportati nell'allegato 1.

L'eventuale quota di corte pertinenziale esterna non è stata possibile da valutare in quanto non sono a conoscenza della stessa e di eventuali accordi ed atti tra le proprietà immobiliari facenti parte del compendio immobiliare.

Gli impianti tecnologici sono completi ma non si può definire la loro rispondenza alle normative di riferimento ed oggi in vigore.

Tali valori sono stati valutati per l'unità immobiliare, come si evince dalle schede allegate e qui riportate:

Appartamento	
Comune:	Fiano Romano (RM)

Comune: Fiano Romano
(RM)
Dati catastali: Dati catastali: foglio NTC 22 particella 500 sub 3

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	VALORE

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

TIPOLOGIA EDILIZIA	1,00
QUALITA' DELL'EDIFICIO	1,00
REGOLARITA' URBANISTICA	0,90
LIVELLO DI PIANO	1,00
VETUSTA'	0,80
CLASSE DEMOGRAFICA	0,90
UBICAZIONE	1,00
ESPOSIZIONE	1,00
LUMINOSITA'	1,00
FINITURA	1,00
DISPONIBILITA'	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA	0,90
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	1,05
IMPIANTO ELETTRICO	1,00
SISTEMI A FONTE RINNOVABILI	1,00
IMPIANTO CITOFONICO	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA	1,00
IMPIANTO IDRO TERMO SANITARIO	1,00
IMPIANTO ANTENNA TV	1,00
SERRAMENTI ESTERNI	0,97
FINESTRATURA	0,98
PORTE INTERNE	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE	1,00
RIVESTIMENTI	1,00
PARCHEGGI COMUNI	1,05
ARREDAMENTO	1,08
Coefficiente globale	0,99

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. linda [mq]	Coefficiente	Sup. commerciale [mq]
Unità principale	102,42	100,00%	102,42
Logge, balconi, patii e porticati	26,06	30,00%	7,82
Superficie commerciale totale			110,24

TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023

VALORI DI MERCATO RILEVATI	VALORE
Valore minimo OMI (2° sem 2023)	1.000,00 €
Valore massimo OMI (2° sem 2023)	1.450,00 €
Valore medio di mercato unitario al mq	1.225,00 €

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	1.200,00 €
Valore medio di mercato OMI:	133.120,38 €
Valore stimato:	130.403,64 €
Valore stimato arrotondato:	130.000,00 €

VALORE STIMATO	130.000,00 €

Sintesi della Valutazione del Complesso Immobiliare

Comune: Fiano Romano (RM)
Dati catastali: foglio NTC 22
Dati catastali: particella 500 sub 3

VALORE STIMATO APPARTAMENTO	130.000,00 €

VALORE STIMATO IMMOBILE	130.000,00 €

(Euro Centotrentamilaeuro/00)

10. Definizione delle detrazioni da applicare alla stima

La valutazione immobiliare del compendio immobiliare necessita di una rivalutazione in difetto a causa della necessità di stimare le lavorazioni ed iter procedurali necessari per rendere il fabbricato regolare e vendibile e per via delle sanzioni amministrative stimate per gli Enti competenti.

Come descritto già nei capitoli precedenti sono presenti diverse criticità. Per ognuna di esse è stato stimato un resoconto di spese necessarie per la regolarizzazione.

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

Tali importi sono stati stimati quanto di competenza da stime personali ed analitiche, potrebbero subire delle variazioni in più o meno a seconda della gestione tecnica che tale fabbricato avrà e dalle varie istruttorie che potranno essere eseguite. Si ritiene pertanto che il totale riportato sia una stima piuttosto congrua.

Nello specifico le somme valutate a detrazione sono le seguenti:

Detrazioni per irregolarità e definizione iter procedurale

Sanzione per difformità interne piano residenziale	1.000,00 €
Sanzione per difformità esterna	1.000,00 €
Oneri presentazione SCIA - istruttoria	200,00 €
Oneri presentazione SCIA - diritti di segreteria	100,00 €
Oneri genio civile - diritti di segreteria	300,00 €
Spese tecniche - Istruttoria Comune	5.709,60 €
Spese tecniche - Istruttoria Genio Civile	4.440,80 €
Spese tecniche - Definizione iter per aggiornamento atti catastali	1.015,04 €
VALORE DETRAZIONI	
13.765,44 €	

(Euro Tredicimilasettecentosessantacinque/44)

11. Conclusioni del processo estimativo

Riepilogando quindi i risultati delle stime fin qui ampliamente discusse, si può riassumere quanto segue:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	116.234,56 €
--	---------------------

(Euro Centosedicimiladuecentotrentaquattro/56)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI RIETI
SEZIONE FALLIMENTARE UFFICIO DI RIETI
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2023**

Arrotondando la valutazione:

VALUTAZIONE IMMOBILIARE AL NETTO DELLE DETRAZIONI	116.000,00 €
(Euro Centosedicimila euro/00)	

A detto valore capitale sono stati già praticate le detrazioni descritte nei paragrafi precedenti, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità dei beni eseguiti e, dunque, l'importo sopra descritto è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile costituente la perizia.

12. Congedo tecnico

Certo di aver svolto un servizio gradito, sono a ringraziare per l'incarico affidato.

Rieti, lì 08/04/2025

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Matteo Buzzi

