

TRIBUNALE CIVILE DI ROMA

Sezione Fallimentare

Giudice Delegato Dott. ssa BARBARA PERNA

Fallimento 609/2022: IMMOBILIARE ALTICHERO S.R.L.

Curatore Avv. Fabio Quojani

CTU Arch.Alessandra De Astis

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA

Relativa al seguente immobile sito nel Comune di Sangemini (TR)

-Compendio Immobiliare con destinazione albergo posto nel Comune di Sangemini (TR) Via
Guglielmo Marconi 1e precisamente:

Fabbricato cielo terra adibito ad albergo posto su quattro livelli (piano terra, primo, secondo,
terzo e quarto piano) nei quali sono dislocati la hall, un ufficio, antibagno e bagno (piano terra) 6
camere da letto con i relativi bagni ai piani dal primo dal terzo e infine, al quarto piano, i locali
tecnici e la caldaia identificato all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Terni, Comune di
Sangemini, Catasto Fabbricati al foglio 10, p.lla 326, sub 3, cat. D/2

Nonché

- Area urbana posta in località " La Fonte" di forma trapezoidale, censito all' Agenzia del Territorio
Ufficio Provinciale di Terni, Comune di Sangemini, Catasto Terreni, al foglio 1, p.lla 241, cat. F/1,
consistenza 1.640 mq ;

Tribunale Civile di Roma-Sez.Fallimentare
Fallimento 609/2022 Immobiliare Altichiero S.r.l.

Tecnico incaricato Arch. Alessandra De Astis
Iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n°9441
Iscritta al Tribunale di Roma
C.F.DST LSN65P47H501 J P.I. 09799961009
Con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503 00178
Tel.06/51841698 fax 06/51980043E-mail alessandra.de.astis@alice.it

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra De Astis, con studio in Roma, via Andrea Millevoi 503, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma, con il n°9441, è stata incaricata dal Curatore Avv. Fabio Quojani con provvedimento di nomina autorizzato dall'Illustrissimo Giudice Delegato del Fallimento Dott.ssa Barbara Perna in data 07/08/2024 di redigere la presente relazione riguardante il seguente quesito:

“ affinché, svolte tutte le operazioni di rito (controllo della documentazione ipocatastale, acquisizione documentazione urbanistica; ispezioni e verifiche *in loco* di beni mobili ed immobili; verifiche di conformità urbanistica e catastale, ecc.), proceda ad effettuare la stima dei seguenti beni immobili di proprietà della società fallita ed appresi alla massa fallimentare:

- immobile è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di San Gemini, al foglio 10, p.lla 326, sub 3, cat. D/2;

- area urbana- di forma trapezoidale, censito nel Catasto Terreni del Comune di San Gemini, al foglio 1, p.lla 241, cat. F/1, consistenza 1.640 mq. “

PREMESSA

- **Con provvedimento del 07 Agosto 2024 la sottoscritta, Arch. Alessandra De Astis, veniva nominata CTU** dal Fallimento in epigrafe :

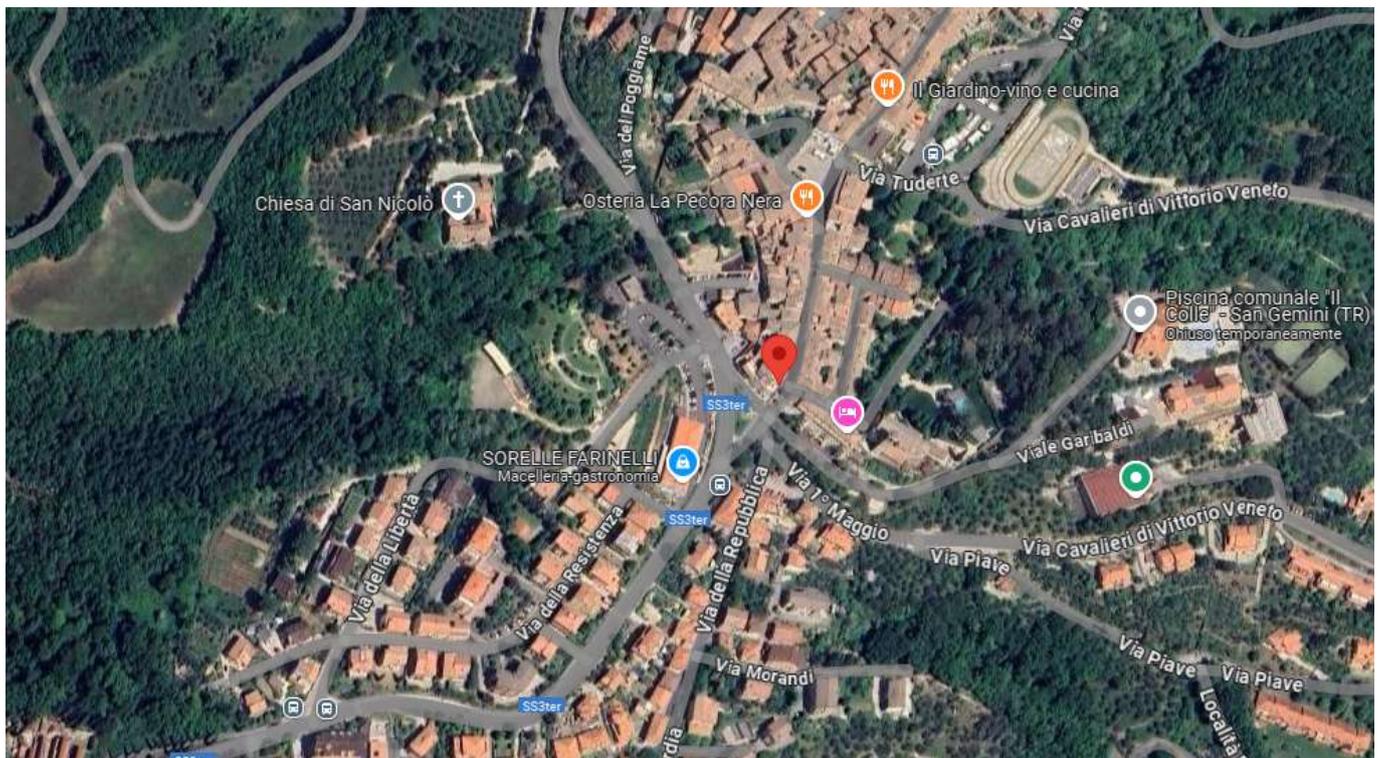
- In relazione a detto incarico la sottoscritta ha subito dato impulso a tutta l'attività volta ad acquisire i documenti e le informazioni necessari al suo espletamento: 1) acquisito la documentazione (visure catastali e documentazione in atti) trasmessa dal Curatore; compiuto i primi accertamenti ai pubblici registri; presentato le richieste di accesso agli atti agli uffici

Monti Martani da cui hanno origine. Lungo l'antica via Flaminia, su cui sorge il borgo di San Gemini, si trova lo splendido Parco archeologico di Carsulae.

Il borgo di San Gemini sorse in età medievale sul sito di una villa romana della seconda metà del I secolo a.C. ma assunse il nome di San Gemini nel IX secolo, quando un monaco di nome Gemine, proveniente dalla Siria, vi cominciò a predicare, istruendo e aiutando la comunità a tal punto da far prendere al borgo il nome di città di "Santo Gemine". Quando il territorio passò definitivamente sotto lo Stato Pontificio nel XVI secolo, San Gemini divenne feudo di varie famiglie Orsini, Santacroce etc. fino all'Unità d'Italia.

Il suo cuore medievale conserva monumenti di notevole valore storico e artistico, simboli del potere laico e religioso.

Con facciata in intonaco civile di colore, intercalato da finestre poste in modo irregolare, protette da persiane in legno, il bene oggetto di stima è accessibile attraverso un portone in legno posto sul corso e da una porta laterale posta su Via Guglielmo Marconi che conduce al vano scala.

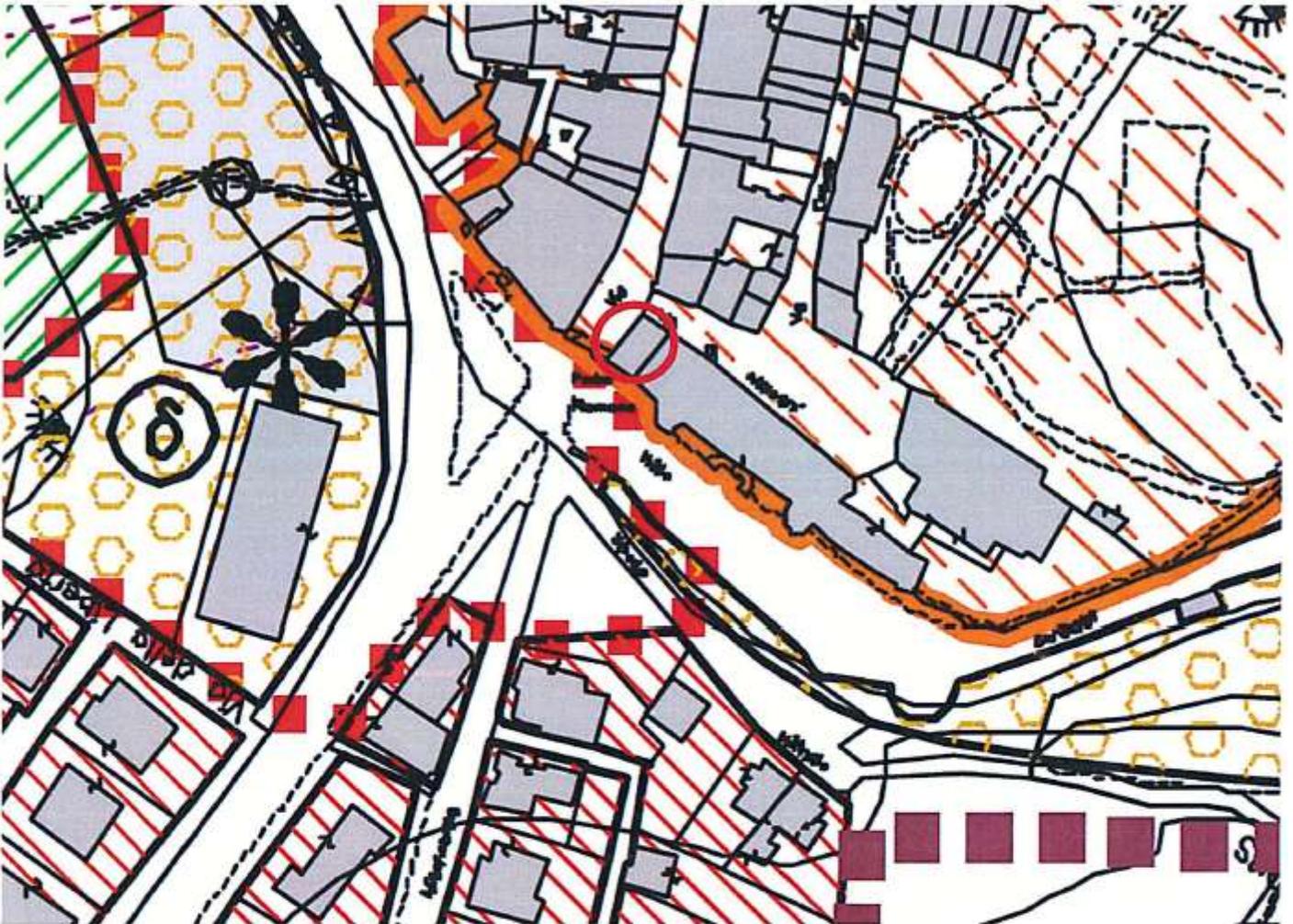


Posto nel centro, a poca distanza da tutte le presenze storico artistiche del comune, perlopiù con strutture storiche in laterizi o muratura e coperture a tetto, con un'edilizia di tipo residenziale.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile oggetto di stima ricade in zona definita "A-centro storico", artt.9,26 e 68 delle NTA del piano regolatore del comune di San Gemini approvato con D.C.14 del 26/04/2004.





Stralcio legenda del piano operativo del P.R.G. del Comune di San Gemini

ZONE RESIDENZIALI	A	CENTRO STORICO	
	B1	ZONE DI MANTENIMENTO E CONSERVAZIONE	
	B2a	ZONE DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE	
	B2b	ZONE DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE	
	B3a	ZONE DI TRASFORMAZIONE	
	B3b	ZONE DI TRASFORMAZIONE	
	VP	AREE A VERDE PRIVATO	
	C1	ZONE PEEP	
	C2	ZONE DI ESPANSIONE	

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta edificato in data antecedente il 1° settembre 1967: dalla documentazione trasmessa da Comune di San Gemini risulta rilasciata in data 22/12/1999 la concessione edilizia n°4957 in relazione alla Concessione per eseguire attività edilizie o di trasformazione urbanistica

con cui risultano fusi gli originari cespiti sub 1 e sub 2, rispettivamente locale commerciale ed abitazione ed eseguito il cambio di destinazione d'uso ad attività ricettiva con nuova distribuzione interna degli spazi e restauro conservativo.

DATI CATASTALI:

Il bene risulta identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Terni, Comune di San Gemini

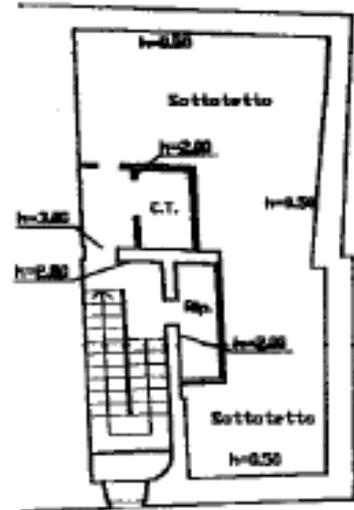
1. Immobile con destinazione albergo posto su quattro livelli identificato all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Terni, Catasto Fabbricati, Comune di San Gemini al foglio numero 10 particella 326 sub 3 categoria D/2

Intestato a IMMOBILIARE ALTICHIERO S.R.L. sede in ROMA (RM) 00706920287 Proprieta` per 1/1

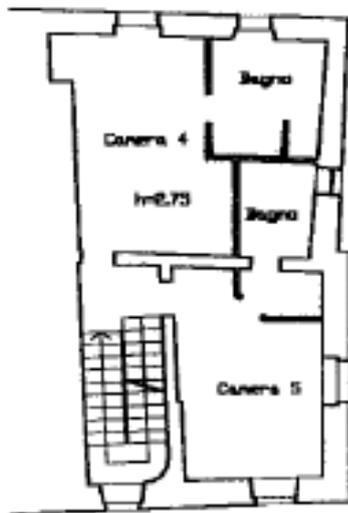
Confini:

Distacco su Viale Guglielmo Marconi, distacco su Via Roma , salvo altri.

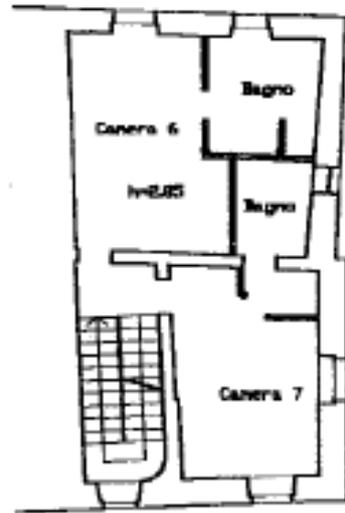
Si precisa che dai rilievi eseguiti lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alla planimetria catastale in atti.



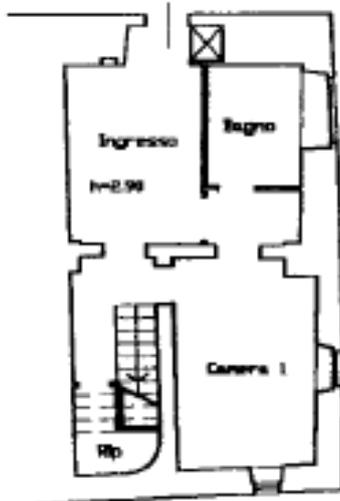
Piano Sottotetto



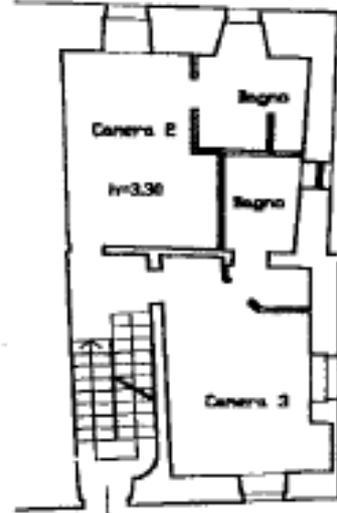
Piano Primo



Piano Secondo



Piano Seminterrato



Piano Terra

PROVENIENZA

Dalle visure effettuate e dall'esame della documentazione acquisita, l'immobile è pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Dott.ssa Paola Macrì del 11/12/1997 Rep.19510.

STATO OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da occupazione: dalla documentazione acquisita risulta un contratto di locazione Rep.4947 Racc3831 registrato a Roma il 04/03/2019 serie 1/T con canone annuo di € 3.000,00 per la durata di anni 30 dal 22/02/2019 al 21/02/2049.

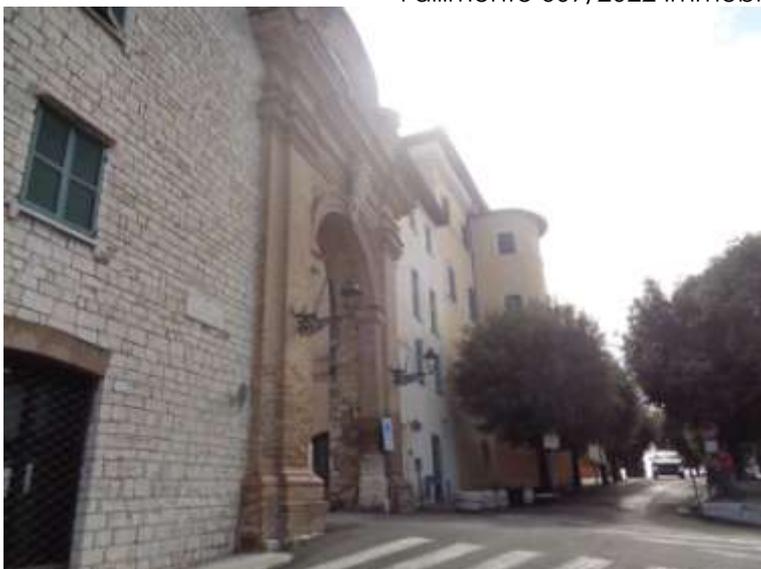
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato presso il compendio, l'immobile oggetto di stima è costituito da un palazzetto cielo terra posto su quattro livelli, originato dalla fusione di un locale commerciale (ex sub 1) ed un appartamento(ex sub,2) con cambio di destinazione in attività ricettiva.

Gli immobili si trovano all'ingresso del borgo, all'interno di un edificio realizzato ante '67.

Da un portoncino posto su Via Guglielmo Marconi si accede al vano scala piuttosto con pavimentazione in pietra e ringhiera di protezione in ferro che conduce al piano seminterrato, dove si trova una stanza doppia con servizio igienico per portatore di handicap ed una hall; al piano terra, primo e secondo sono presenti due stanze di forma regolare, dotte di tutte le suppellettili. per ogni piano, con ampi servizi igienici ben rifiniti, mentre nel sottotetto sono presenti locali tecnici.

Le stanze ed i servizi igienici presentano affacci liberi sulla vallata e sul corso e consentono una buona illuminazione a tutti i locali mentre le pavimentazioni in pietra ed il soffitto in legno e laterizi a vista rendono gli ambienti gradevoli.



Ingresso al centro storico



palazzetto





Corso e ingresso da Via Guglielmo Marconi

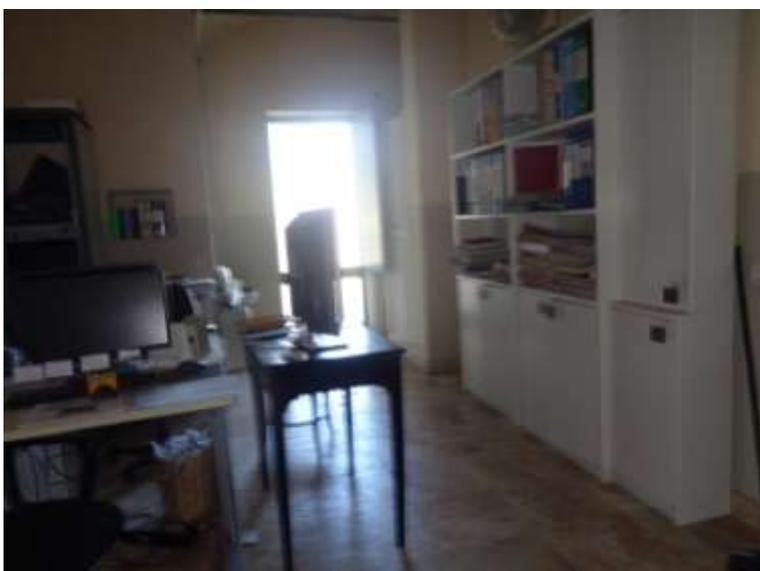




Vano scala



Hall(ex stanza)



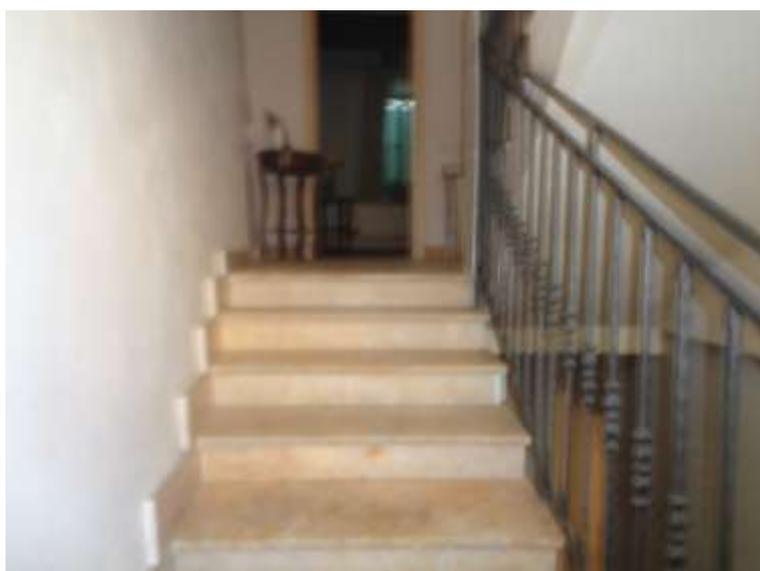
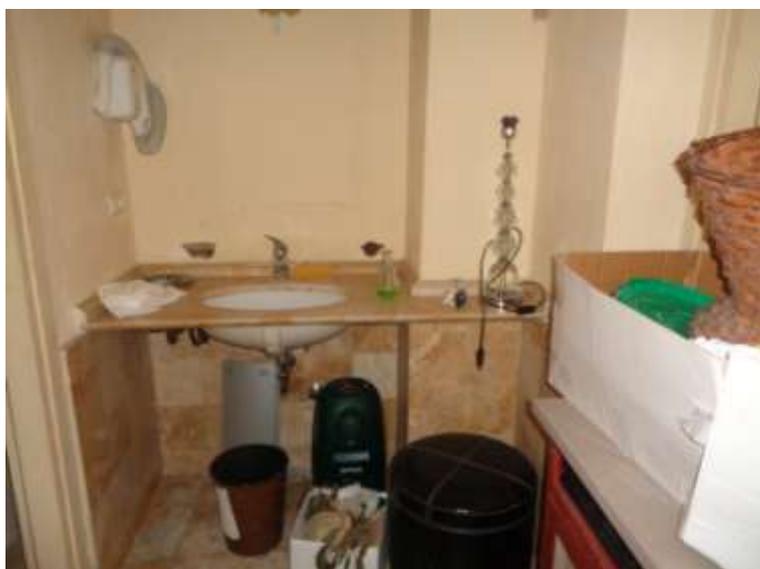
Ingresso, ora ufficio



Particolare dei soffitti a voltine



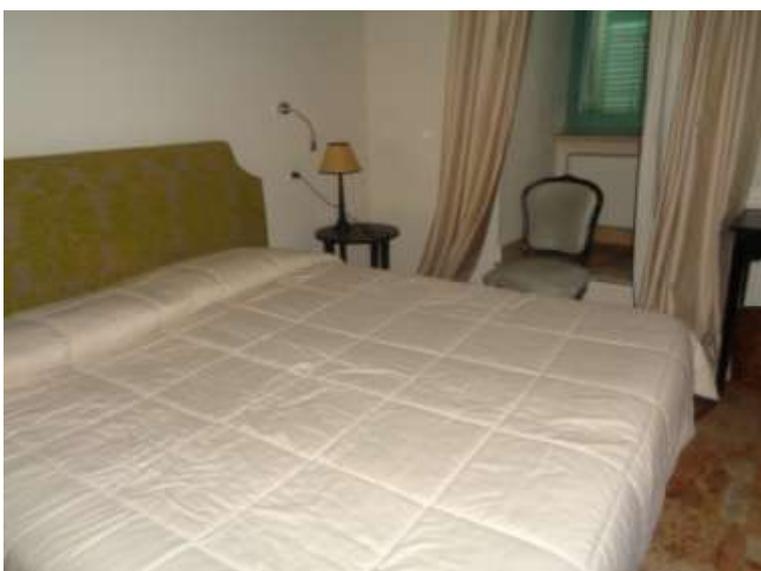
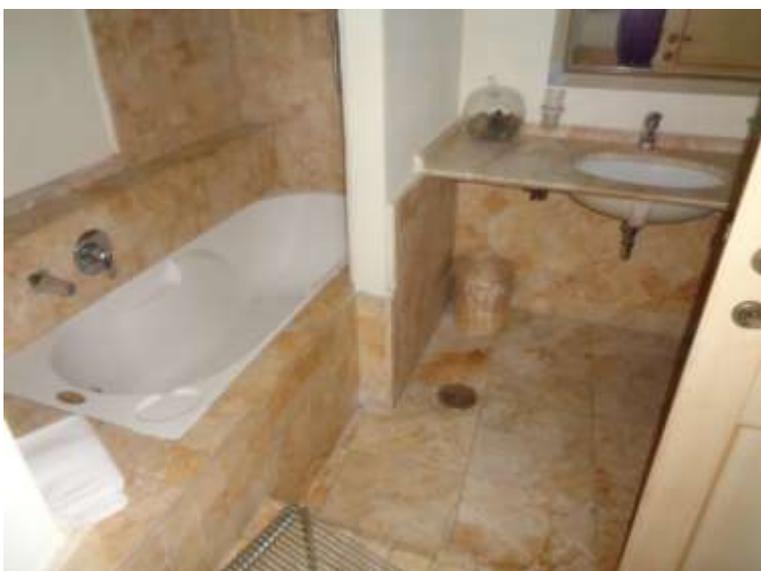
Servizio igienico per i portatori di handicap



Vano scala



Servizio igienico



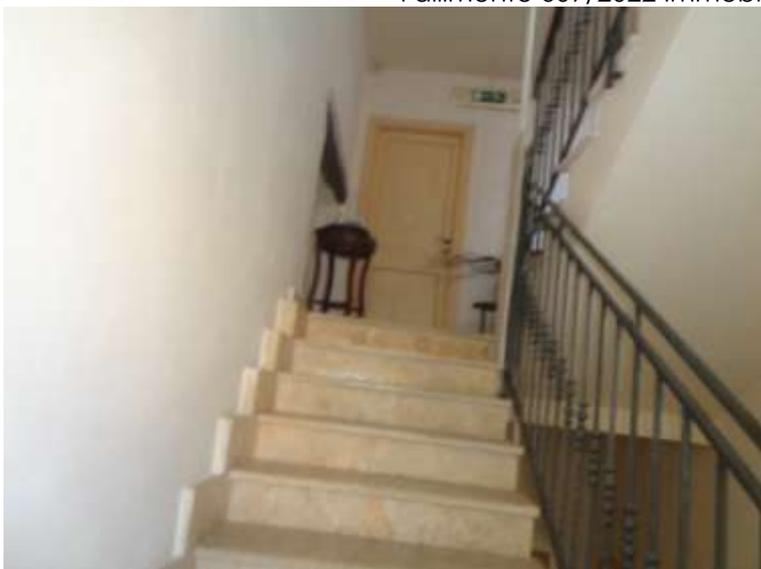
Stanze da letto



Particolare del soffitto



Servizio igienico



stanze da letto





Affaccio sul corso



Affaccio sulla valle



Stanze da letto

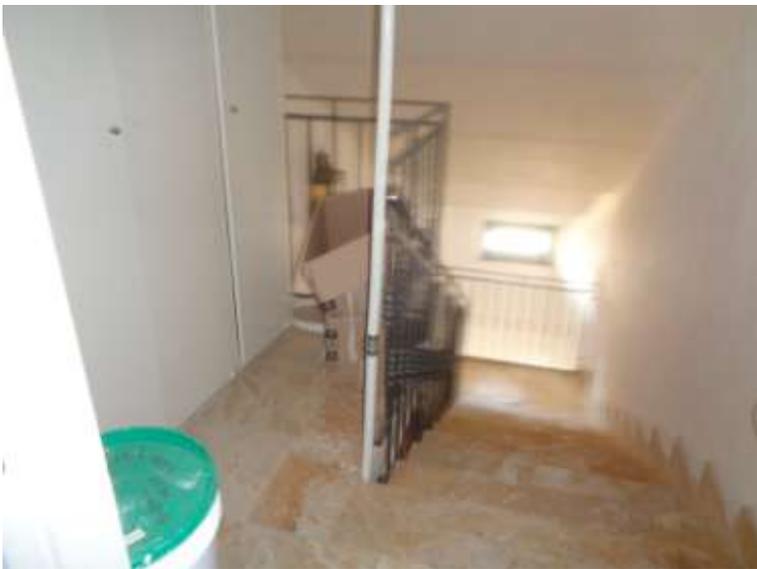


Servizio igienico





Locale tecnico nel sottotetto



Con pavimentazione in pietra l'immobile presenta delle rifiniture accurate e materiali di buona qualità e si presenta nel complesso in buono stato di conservazione.

Dotato di impianto di climatizzazione, presenta caldaia autonoma nel sottotetto e diversi arredi fissi come armadi a muro: si precisa che le suppellettili esistenti, resteranno all'interno dell'immobile e sono stati oggetto di stima dall'IVG per un importo complessivo di € 8.500,00.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Per quanto concerne la determinazione delle consistenze dell'immobile si è proceduto secondo le seguenti modalità:

- Si è calcolata la superficie commerciale computando per intero le murature interne e quelle perimetrali esterne e nella misura massima del 50 % i muri in comunione fino ad uno spessore massimo di cm. 25: la superficie è stata arrotondata al metro quadrato secondo il D.P.R.138/9
- Le superfici così identificate sono state raggugliate secondo coefficienti diversificati in relazione alla diversa funzionalità delle superfici componenti e delle destinazioni ad esse complementari.

Albergo

Utilizzazione	Superficie mq.	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliata
Albergo piano s1	76,00	1	76,00
Albergo Piano terra	65,00	1	65,00
Albergo Piano primo	68,50	1	68,50
Albergo piano secondo	69,00	1	69,00
sottotetto	68,00	0,60	40,80
Totale mq.			319,30

Per un totale di mq. 319,30 arrotondato a mq. 320,00

STIMA

La stima ricomprenderà :

INDAGINI DI MERCATO

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, nonché l'esame di alcune documentazioni ufficiali nonché un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Il criterio valutativo adottato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità è quello basato sulla stima sintetico comparativa, relativo alla consistenza dell'immobile, con riferimento ai prezzi unitari derivanti da indagini di mercato.

Fonti:

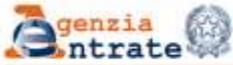
OMI secondo semestre 2023

Borsino immobiliare

Agenzie immobiliari Toscano/Gabetti/Tecnocasa

1°Valore di riferimento

L'Agenzia del Territorio OMI 2/2023, ha evidenziato offerte per immobili ricadenti nell'area definita centrale pari ad un valore che si attesta nella fascia di: €/mq. 560,00-970,00 ,00 per gli uffici ed € 800,00-1200,00 per i locali commerciali.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: **TERNI**

Comune: **SAN GEMINI**

Fascia/zona: **Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE**

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

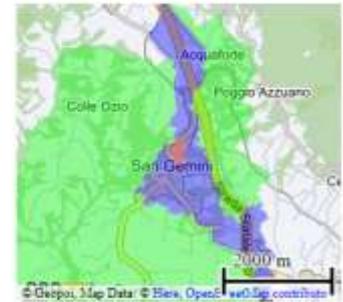
Destinazione: **Residenziale**

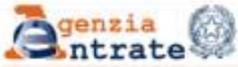
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	580	970	L	3,6	6,2	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TERNI

Comune: SAN GEMINI

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO-ESPANSIONE

Codice zona: B1

Microzona: 1

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	
Magazzini	Normale	300	600	L	1,3	2,5	L
Negozi	Normale	800	1200	L	3,7	7,3	L

Stampa

Legenda

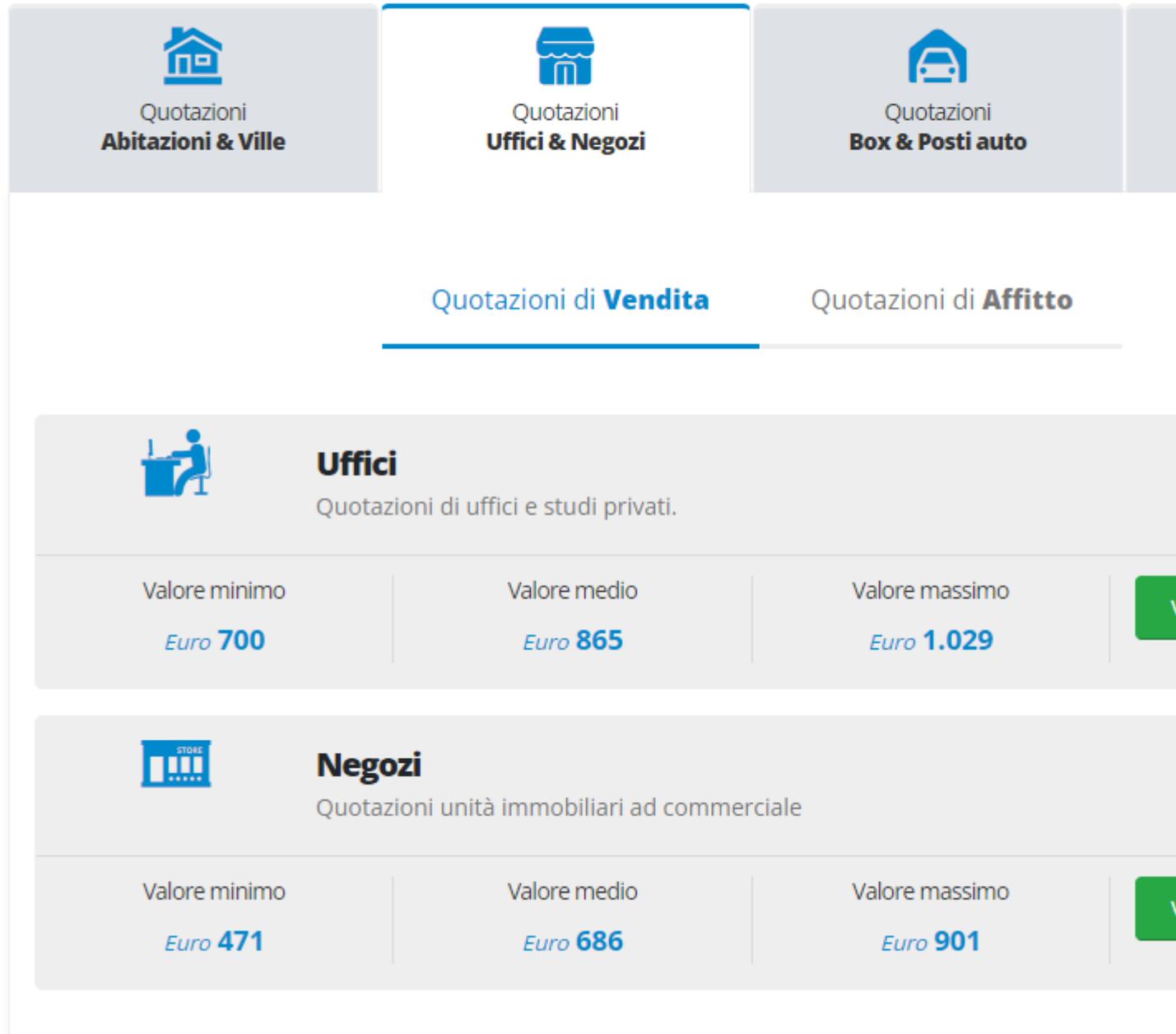
Spazio disponibile per annotazioni



2°Valore di riferimento

Il Borsino Immobiliare indica per immobili a destinazione uffici ubicati nella medesima zona suindicata, importi pari a €/mq 700,00 -1.030,00 mentre indica €/mq.470-900,00 per i locali commerciali

Quotazioni Immobiliari di Zona



3°Valore di riferimento

Il valore unitario reperito da annunci immobiliari per strutture ricettive site nella provincia di Terni sono i seguenti escludendo agriturismi e strutture similari in contesti non cittadini:



IL BALCONE DELLA PIAZZA

Rif. 7824
UMBRIA - TERNI - FICULLE
Alberghi e B&B
Superficie totale 274 mq
4 Camere - 3 Bagni



Cerca un palazzo di prestigio in centro storico in Umbria, a confine con la Toscana, con balcone sulla piazza principale? Ecco un ex palazzo nobiliare di origine medievale, rivisto nel corso del tempo e che attualmente ha uno stile vintage anni '90 che lo rende grafico e abitabile.

prezzo aggiornato al 14/02/2024

€ 269.000



RICHIEDI INFORMAZIONI



Dettagli

274 mq 2 4

Dati immobile

Tipologia Appartamento in centro storico
Camere da letto 4
Bagni 2
Cucina 1
Saloni 2
Studio 1
Anno di costruzione 1800
Anno di ultima ristrutturazione 1990
Classificazione energetica D

Dati Superfici

Superficie fabbricato principale 198 mq
Sottotetti non abitabili (mansarda) 79 mq

Lifestyle

Centro storico

Il Balcone della Piazza

Rif. 7824

prezzo aggiornato al 14/02/2024

€ 269.000

Scopri gli aggiornamenti del prezzo richiesto

RICHIEDI INFORMAZIONI

RISORSE E DOCUMENTI

Circa €/mq 1000,00

HOME / IN VENDITA / ALBERGHI E B&B / UMBRIA / TERNI



IL QUADRO SUL BORGO

Rif. 7636
UMBRIA - TERNI - PARRANO
Alberghi e B&B
Superficie totale 418 mq
3 Camere - 3 Bagni
Terreno 0,6 ha



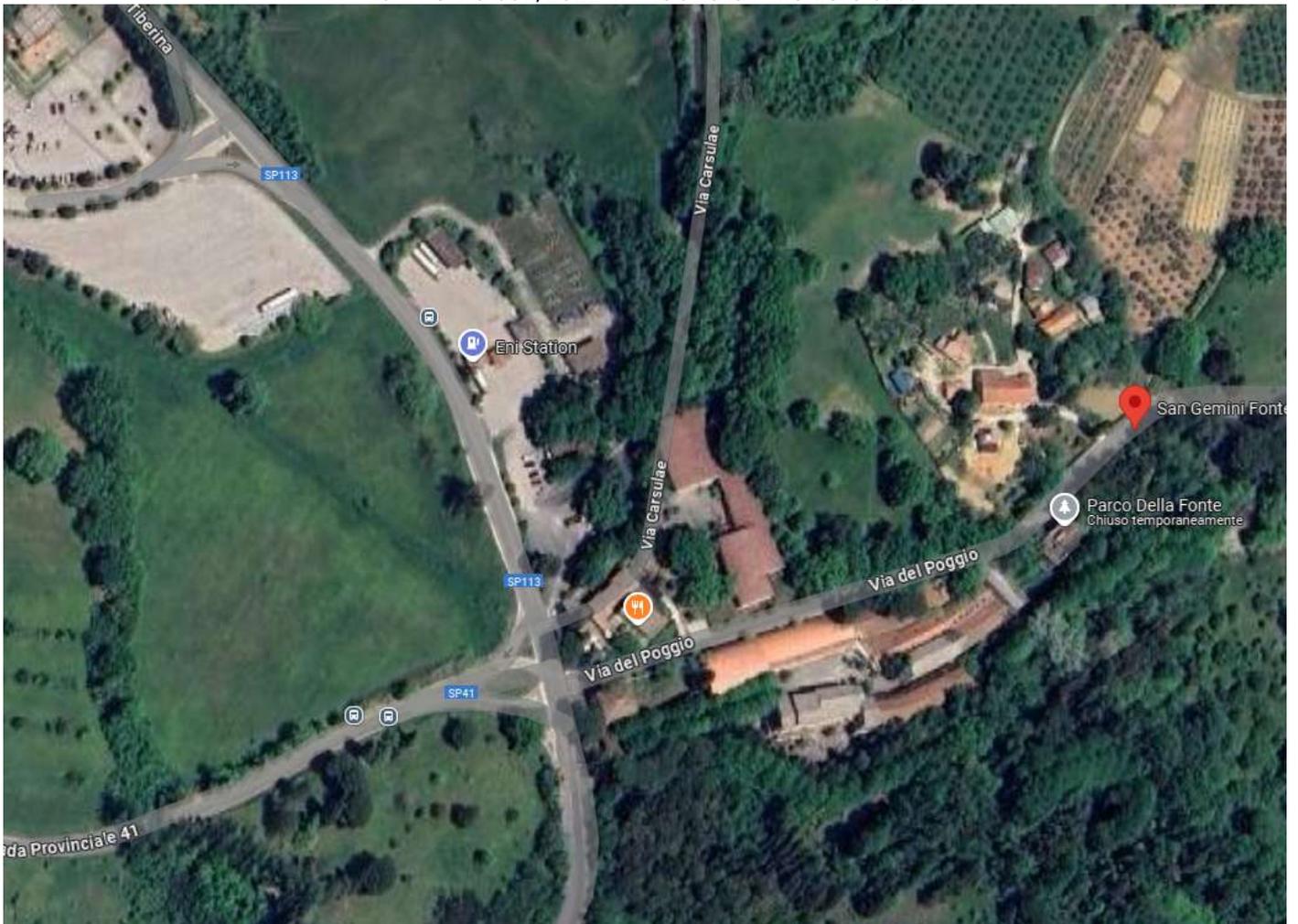
Se ami la natura e un'atmosfera di arte e colori, ecco il quadro perfetto dove è dipinta la casa dei tuoi sogni.

prezzo aggiornato al 17/05/2024

€ 468.000



RICHIEDI INFORMAZIONI



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area urbana oggetto di stima ricade in zona definita "D8 Zone Turistico Ricettive soggette a piano attuativo" sottozona b, artt.25 e 32 delle e parte in "Aree e parcheggio" artt. 59 e 59.1 NTA del piano regolatore del Comune di San Gemini approvato con D.C.14 del 26/04/2004, parte in "Aree sensibili di tutela dall'esposizione ai campi elettromagnetici" art. 68 Macroarea Collecapretto art.13 e 14 e parte infine in area destinata alla viabilità art.62.



Stralcio legenda del piano operativo del P.R.G. del Comune di San Gemini

ZONE PRODUTTIVE	D1	ZONE INDUSTRIALI DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE	[Pattern]
	D2	ZONE INDUSTRIALI DI ESPANSIONE	[Pattern]
	D3	ZONE ARTIGIANALI DI MANTENIMENTO E TRASFORMAZIONE	[Pattern]
	D4	ZONE ARTIGIANALI DI ESPANSIONE	[Pattern]
	D5	ZONE PER CENTRI A SERVIZIO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE	[Pattern]
	D6	ZONE COMMERCIALI	[Pattern]
	D7a	CAVA - LAVORAZIONE INERTI CON RIAMBIENTAZIONE E RICONVERSIONE	[Pattern]
	D7b	CAVA - ESTRAZIONE INERTI CON RIAMBIENTAZIONE	[Pattern]
	D8	ZONE TURISTICHE RECETTIVE - SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO	a, b, c, .n
D9	CENTRO ZOOFILO	[Pattern]	
LIMITE COMPARTI DI PARTICOLARE INTERESSE URBANISTICO			* @
AREE A PARCHEGGIO			P



SITUAZIONE URBANISTICA

Le superfici del lotto sono così distinte:

Turistico ricettiva mq.1051

Parcheggio pubblico mq. 273

Viabilità mq. 316

Poiché il lotto minimo stabilito per le attività turistico ricettive dalle Norme tecniche di Attuazione deve essere maggiore di mq. 1500,00 non è ipotizzabile una eventuale edificazione: l'area ha pertanto scarsa appetibilità.

DATI CATASTALI:

Il bene risulta identificati all' Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Terni, Comune di San Gemini

2. Immobile con destinazione area urbana identificato all' Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Terni, Catasto Fabbricati, Comune di San Gemini al foglio numero 1 particella 241 categoria F/1 di mq. 1640,00

Intestato a IMMOBILIARE ALTICHIERO S.R.L. sede in ROMA (RM) 00706920287 Proprieta` per 1/1

Confini:

Distacco su Tiberina. distacco su particella 125, distacco su particella 252 , salvo altri.

Si precisa che dai rilievi eseguiti lo stato dei luoghi risulta conforme rispetto alla planimetria catastale in atti.

PROVENIENZA

Dalle visure effettuate e dall'esame della documentazione acquisita, l'immobile è pervenuto in forza di atto di acquisto a rogito Notaio Dott.Fabiani del 26/03/1997 Rep.22661.

STATO OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero da occupazione.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Dal sopralluogo effettuato,l'immobile oggetto di stima è costituito un'area scoperta utilizzata a parcheggio pubblico, priva di recinzione: si precisa che originariamente l'area era unita alla struttura alberghiera adiacente



STIMA

Come già precisato per le dimensioni e la destinazione l'immobile ha scarsa appetibilità sul mercato pertanto si attribuisce un valore pari a zero.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 27/09/2024

Arch. De Astis Alessandra



ALLEGATI:

- Allegato 1- Visure catastali
- Allegato 2- Planimetria catastale
- Allegato 3-Estratti di mappa
- Allegato 4- Elaborato fotografico
- Allegato 5- Documentazione del Comune di San Gemini
- Allegato 6- Perizia IVG beni mobili